

**Gemeinde Neusitz  
– Ortsteil Neusitz  
LKR Ansbach**

**Bebauungsplan Nr. 11  
„Neusitz, Gewerbegebiet - West“  
mit Grünordnung**

**Grünordnungsplan**

**ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**

**MICHAEL SCHMIDT**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
HINDENBURGSTRASSE 11  
91555 FEUCHTWANGEN  
TEL 00499852- 3939  
FAX – 4895

BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM  
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



**Aufgestellt:  
Feuchtwangen, den 24.08.2015, geändert 20.06.2016**

**Schmidt, Frey  
Landschaftsarchitekt**

## **1. PLANUNGSANLASS**

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeplätzen mit optimaler Verkehrsanbindung an die BAB 7 im Gemeindegebiet Neusitz, hat der Gemeinderat am 14.09.2009 beschlossen, ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) auszuweisen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes will die Gemeinde Neusitz durch rechtsverbindliche Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung garantieren.  
Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für die Bebauung.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Neusitz, Gewerbegebiet – West“ mit integrierter Grünordnung liegt dem seit 06.05.1993 wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Neusitz und dessen 1. Änderung in der Fassung vom 19.10.1999 und der 2. Änderung in der Fassung vom 04.07.2006 zugrunde.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2. Änderung) entwickelt.

## **3. BESCHREIBUNG DES GEBIETES AUS LANDESPFLEGERISCHER SICHT**

### **3.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG**

Das Planungsgebiet gehört zur Frankenhöhe (114) und zählt zur Südlichen Frankenhöhe (114.0).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 400 m ü NN.

### **3.2 BESTANDSBESCHREIBUNG**

#### Lage Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet liegt westlich vom Ortskern Neusitz.

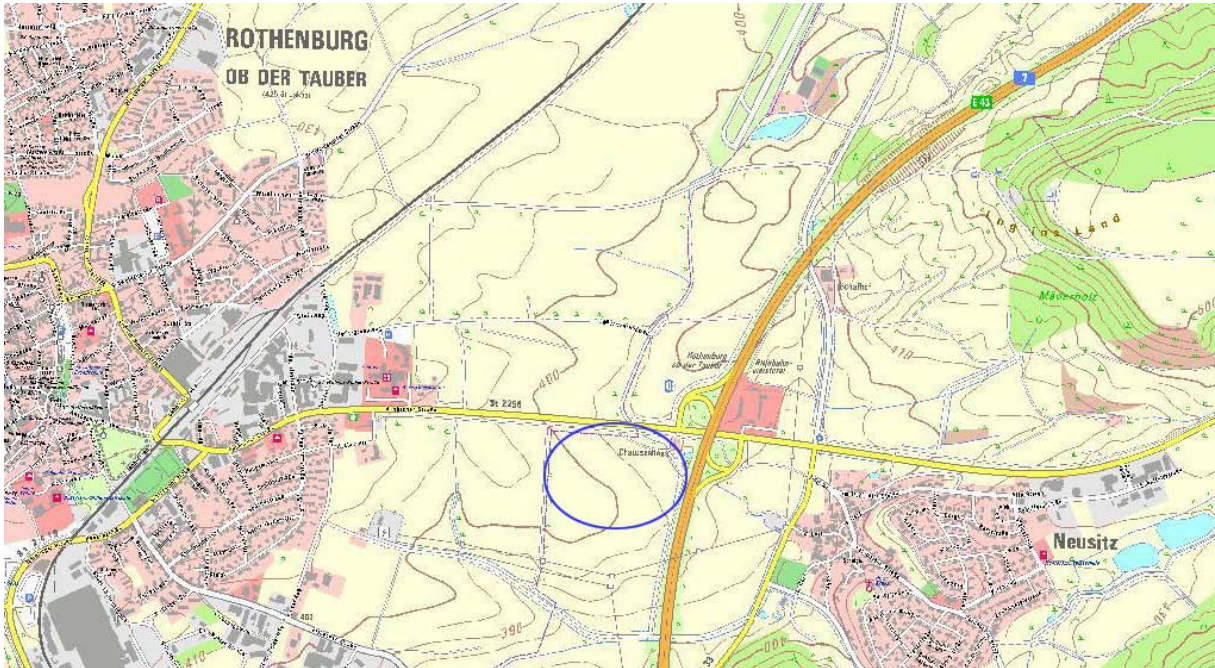
Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 12 ha und erstreckt sich auf den Flurstücken 195/2, 195/3, 195/4, 195/5, 195/6, 195/7, 195/11 der Gemarkung Neusitz.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzt die Staatsstraße 2250 Lehrberg – Rothenburg an das Planungsgebiet, im Osten die Autobahn Würzburg – Ulm.

Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Planungsgebiet.

Durch den Ortsrand, die Staatsstr. und die Gebäude im Gebiet ist die umliegende Landschaft bereits gestört. Bei entsprechender Eingrünung des Gewerbegebietes ist die zusätzliche negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering einzustufen.



### TK-Karte

Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)



Blick von Westen über das Planungsgebiet Richtung Autobahnauffahrt



Blick entlang der Gebietsgrenze Richtung Süden. Die Baumreihe bleibt erhalten.

### **3.3 KLIMA**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimabereich, allerdings sind die kontinentalen Klimamerkmale vorherrschend. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Gebiet zwischen 700 und 750, und liegen damit unter dem Landesdurchschnitt von 925 mm jährlich. Die *mittleren Jahrestemperaturen* liegen zwischen 7,0° und 8,0° C. Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.

### **3.4 BODEN UND GRUNDWASSER**

Das Gebiet liegt am westlichen Rand der Frankenhöhe im Übergang zur flachwelligen Ebene des unteren Keupers um das Rothenburger Becken. Es überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerbau auf den feuchten und zähen gipshaltigen Böden des Keupers. Durch den geringen Niederschlag und das Fehlen hohlraumreicher unterirdischer Speicherräume ist das natürliche Dargebot an Grund- und Oberflächenwasser im Naturraum gering.

### **3.5 HEUTIGE POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION**

Ohne den Einfluss des Menschen wäre das Planungsgebiet heute ausnahmslos von mehr oder weniger dichtem Wald bedeckt. Die Vegetation, die sich bei Ausbleiben aller direkten und indirekten menschlichen Einwirkungen entwickeln würde, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet. Ihre Rekonstruktion vermittelt ein besseres Verständnis für die Landschaft, liefert Aussagen über das natürliche Standortpotential des Planungsgebietes, über eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten aus Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes sowie über geeignete Gehölzarten für Pflanzmaßnahmen.

Als heute potentiell natürliche Vegetation ist ein Bergseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Bergseggen-Waldmeister- oder Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald, örtlich mit Leimkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald und Seggen-Buchenwald sowie Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald vertreten.

Als heute potentiell natürliche Vegetation ist ein Labkraut -Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) anzunehmen (Nezadal 1984). In diesen Wäldern tritt die Rotbuche (*Fagus sylvatica*) in den Hintergrund, da die Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder tonreiche Böden besiedeln, die der Rotbuche zu staunass sind. Stattdessen gewinnt die Hainbuche (*Carpinus betulus*) an Bedeutung.

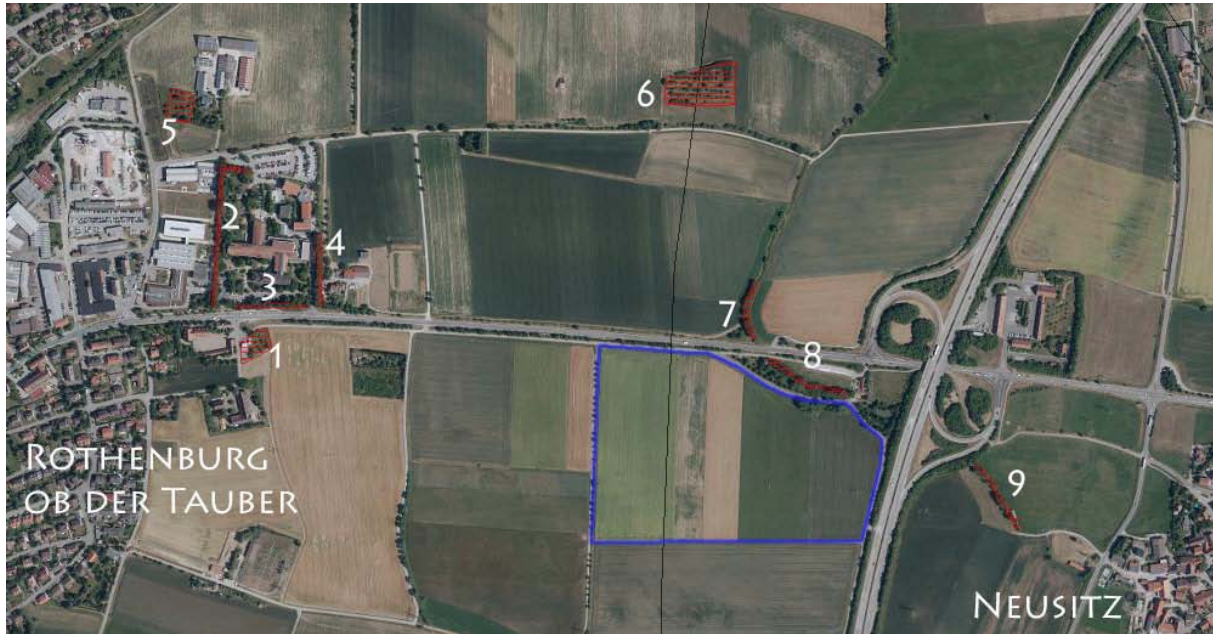
Der Typische Labkraut –Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum) steht auf mehr oder weniger nährstoffreichen, tiefgründigen, frischen und warmen Böden in ebener oder schwach geneigter Lage. Neben der Hainbuche gesellen sich Stiel- und Traubeneiche (*Quercus robur* und *Q. petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Feldahorn (*Acer campestre*) hinzu. In der Krautschicht sind Waldlabkraut (*Galium sylvaticum*), Goldhahnenfuß (*Ranunculus auricomus*), Waldknäuelgras (*Dactylis polygama*) und Große Sternmiere (*Stellaria holostea*) vertreten, des weiteren ist der Anteil an Sträuchern hoch.

(Datenquelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, [www.fisnat.bayern.de](http://www.fisnat.bayern.de) )

### 3.6 SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Frankenhöhe (NP-00013, BAY-10).

Am Geltungsbereich und in der umliegenden Umgebung liegen folgende kartierte Biotopflächen der Bayerischen Biotopkartierung.



**Luftbild mit Geltungsbereich und umliegenden Biotopen**

Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)

- 1 Biotop-Nr.: 6627-1097-001** Streuobstbestand am östlichen Ortsrand von Rothenburg ob der Tauber

Beschreibung:

Streuobstbestand am Ortsrand auf leicht nach Osten geneigtem Gelände. Im Süden und Osten landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen angrenzend. Gut gepflegter, aus alten und jungen Obstbäumen aufgebauter Bestand, mit kleineren Lücken sowie eng stehenden Bäumen. Vorwiegend Apfel-Hochstämme, ein großer Walnussbaum. Mit 2 totholzreichen Kronen und einigen verbuschenden Stammbasen.

In nährstoffreicher Mähwiese, die stellenweise etwas verbuscht.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1097-001 befindet sich westlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 530 m.**

- 2 Biotop-Nr.: 6627-0048-001** Hecken am Krankenhaus von Rothenburg

Beschreibung:

Die Rothenburger Krankenhausanlage wird vollständig von einem Rechteck aus dichten, breiten Baumhecken umgeben. Innen liegen die Gebäude, Parkplätze und Gartenanlagen.

Außen grenzen eine Straße, Äcker, Fettwiesen und ein Fabrikgelände an. Die drei Tfl. sind lediglich durch Einfahrten voneinander getrennt.

Die lockere, einreihige Baumschicht der ca. 5 m breiten Hecken wird hauptsächlich von 10 - 15 m hohen Eschen gebildet, hinzu kommen einzelne Bruchweiden und Spitzahorn-Bäume.

Die dichte Strauchsicht ist gemischt und setzt sich aus Weißdorn, Schlehe, Holunder, Rosen u.a. zusammen.

Im dichten, nährstoffreichen Unterwuchs dominierten Knoblauchsrauke, Brennessel, Echte Nelkenwurz u.a.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-0048-001 befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 620 m.**

### **3 Biotop-Nr.: 6627-0048-003 Hecken am Krankenhaus von Rothenburg**

#### Beschreibung:

Die Rothenburger Krankenhausanlage wird vollständig von einem Rechteck aus dichten, breiten Baumhecken umgeben. Innen liegen die Gebäude, Parkplätze und Gartenanlagen.

Außen grenzen eine Straße, Äcker, Fettwiesen und ein Fabrikgelände an.

Die drei Tfl. sind lediglich durch Einfahrten voneinander getrennt.

Die lockere, einreihige Baumschicht der ca. 5 m breiten Hecken wird hauptsächlich von 10 - 15 m hohen Eschen gebildet, hinzu kommen einzelne Bruchweiden und Spitzahorn-Bäume.

Die dichte Strauchsicht ist gemischt und setzt sich aus Weißdorn, Schlehe, Holunder, Rosen u.a. zusammen.

Im dichten, nährstoffreichen Unterwuchs dominierten Knoblauchsrauke, Brennessel, Echte Nelkenwurz u.a.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-0048-003 befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 480 m.**

### **4 Biotop-Nr.: 6627-0048-002 Hecken am Krankenhaus von Rothenburg**

#### Beschreibung:

Die Rothenburger Krankenhausanlage wird vollständig von einem Rechteck aus dichten, breiten Baumhecken umgeben. Innen liegen die Gebäude, Parkplätze und Gartenanlagen.

Außen grenzen eine Straße, Äcker, Fettwiesen und ein Fabrikgelände an.

Die drei Tfl. sind lediglich durch Einfahrten voneinander getrennt.

Die lockere, einreihige Baumschicht der ca. 5 m breiten Hecken wird hauptsächlich von 10 - 15 m hohen Eschen gebildet, hinzu kommen einzelne Bruchweiden und Spitzahorn-Bäume.

Die dichte Strauchsicht ist gemischt und setzt sich aus Weißdorn, Schlehe, Holunder, Rosen u.a. zusammen.

Im dichten, nährstoffreichen Unterwuchs dominierten Knoblauchsrauke, Brennessel, Echte Nelkenwurz u.a.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-0048-002 befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 450 m.**

- 4 Biotop-Nr.: 6627-1095-001** Streuobstbestand östlich von  
Rothenburg ob der Tauber

Beschreibung:

Streuobstbestand auf leicht nach Süden geneigtem Gelände zwischen dem Ortsrand und einem Hof. Im Süden Teich angrenzend, im Osten Garten, ansonsten Wiese und Feld.

Stellenweise enger, stellenweise lückiger, gemischter Bestand mit einzelnen schief stehenden Bäumen sowie wenigen totholzreichen Kronen. Einzelne Bäume sind mit Efeu bewachsen.

In nährstoffreicher Mähwiese.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1095-001 befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 760 m.**

- 6 Biotop-Nr.: 6627-1096-001** Streuobstbestand östlich von  
Rothenburg ob der Tauber

Beschreibung:

Streuobstbestand auf leicht nach Süden geneigtem Gelände in landwirtschaftlich intensiv genutztem, strukturarmem Umfeld.

Etwas lückiger Bestand aus vorwiegend mittelgroßen Apfel-Hochstämmen, mit einzelnen schräg stehenden und abgängigen Bäumen sowie wenigen mit Baumhöhlen oder totholzreichen Kronen. Innerhalb der Reihen oft eng stehend, einzelne Bäume in der Nordostecke in Zwetschgenwildwuchs eingewachsen. Dort Unterwuchs nitrophytisch, ansonsten in nährstoffreicher Mähwiese.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1096-001 befindet sich nördlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 400 m.**

- 7 Biotop-Nr.: 6627-1098-001** Auwaldstreifen nordwestlich von  
Neusitz

Beschreibung:

Auwaldstreifen an einem etwa 0,5 m breiten, bis 1,8 m steil eingetieften, begradigten Bachlauf beiderseits der Autobahn auf einer strukturarmen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Hochfläche. Der Bach ist sandig-schlammig, stellenweise auch steinig und nur leicht schlängelnd sowie stellenweise befestigt.

Die Baumschichten der Teilflächen sind beidseitig ausgebildet, hoch und überwiegend geschlossen, aus Erlenstockausschlägen.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1098-001 befindet sich nördlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 60 m.**



**8 Biotop-Nr.: 6627-1098-002** Auwaldstreifen nordwestlich von  
Neusitz

Beschreibung:

Auwaldstreifen an einem etwa 0,5 m breiten, bis 1,8 m steil eingetieften, begradigten Bachlauf beiderseits der Autobahn auf einer strukturarmen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Hochfläche. Der Bach ist sandig-schlammig, stellenweise auch steinig und nur leicht schlängelnd sowie stellenweise befestigt.

Die Baumschichten der Teilflächen sind beidseitig ausgebildet, hoch und überwiegend geschlossen, aus Erlenstockausschlägen.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1098-002 befindet sich nördlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 20 m.**

**9 Biotop-Nr.: 6627-1098-003** Auwaldstreifen nordwestlich von  
Neusitz

Beschreibung:

Auwaldstreifen an einem etwa 0,5 m breiten, bis 1,8 m steil eingetieften, begradigten Bachlauf beiderseits der Autobahn auf einer strukturarmen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Hochfläche. Der Bach ist sandig-schlammig, stellenweise auch steinig und nur leicht schlängelnd sowie stellenweise befestigt.

Die Baumschichten der Teilflächen sind beidseitig ausgebildet, hoch und überwiegend geschlossen, aus Erlenstockausschlägen. Nur in der TF 3 sind kleinere Lücken vorhanden, auch durch querende Freileitungen bedingt. Stellenweise treten (Kopf-)Weiden zu den Erlen. Die Strauchschichten sind lückig, die Krautvegetation setzt sich aus Mädesüß und Brennessel zusammen.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1098-003 befindet sich östlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 150 m.**

### **3.7 ABHANDLUNG ZUR „SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRELEVANTEN PRÜFUNG“ – SAP**

Eine projektspezifische Relevanzprüfung des prüfungsrelevanten Artenspektrums wurde durchgeführt.

Die Suche nach den im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten wurde per TK-Blatt (TK-Blatt 6627 – Rothenburg ob der Tauber) und der erweiterten Auswahl nach Lebensraumtypen (Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume) durchgeführt.

Des Weiteren wurde von Dipl. Biologen der PLÖG-Consult eine saP durchgeführt. (siehe Anhang)

Im Planungsgebiet wurden zwei Reviere der Feldlerche und ein Revier der Wachtel mit Brutverdacht nachgewiesen. Außerdem wurden Turmfalke und Mäusebussard als „Nahrungsgast“ festgestellt. Es wurden keine weiteren Arten des Anhangs IV der FFH – Richtlinie, der Brutvogelarten in Bayern nach dem Brutvogelatlas und keine gemäß der Bundesartenschutz-Verordnung besonders geschützte Art gefunden.

Durch das geplante Gewerbegebiet geht die Ackerfläche als Lebensraum für die kartierten Vogelarten Feldlerche, Wachtel, Mäusebussard, Turmfalke und die laut TK 6427 potentiell möglichen Vogelarten Feldsperling, Gelbspötter, Rebhuhn und Nachtigall verloren.

Die betroffene Ackerfläche befindet sich in einer Umgebung mit weiteren gleichartig zusammengesetzten Ackerflächen. Aus diesem Grund sind ausreichend Nahrungs- und Jagdhabitats für Mäusebussard, in direkter Nachbarschaft vorhanden.

Für die bodenbrütenden Vogelarten werden Ersatzflächen geschaffen.

Um die Störung oder Tötung von geschützten Arten (im Besonderen Bodenbrütende Vogelarten) zu vermeiden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i. V. m. Abs 5 Satz 1,3 und 5 BNatSchG) wird das Abschieben des Oberbodens vor Baubeginn nur vom 1. Oktober bis 28. Februar zugelassen.

Die Entfernung von Bäumen außerhalb des Waldes und anderen Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September grundsätzlich nicht zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Eine zusätzliche negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population und die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch das geplante Bauvorhaben kann deshalb ausgeschlossen werden.

Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zulässig.

## **4. GRÜNORDNUNG**

### **4.1 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN**

#### **4.1.1 INNERE DURCHGRÜNUNG DES PLANUNGSGBIETES**

Entlang der Erschließungsstraße wird eine Allee aus 32 Stk Winterlinden - *Tilia cordata* (Hochstamm, 3xv, StU 18 - 20) gepflanzt.

Innerhalb des Planungsgebietes wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ein ausreichend (20%) großer Anteil an Grünflächen auf den Grundstücken gewährleistet.

Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaumhochstamm entsprechend Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Je 6 Pkw – Stellplätze bzw. 3 Lkw –Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Die Umsetzung der privaten Grünordnung (Freiflächengestaltungspläne) muss spätestens nach 6 Monaten nach Errichtung der Baukörper fachgerecht hergestellt werden.

Mit den Bauplänen der Gewerbebetreibenden ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Fassadenbegrünung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Größere ungegliederte Außenwandflächen (Wandflächen ab 25 m<sup>2</sup>) müssen mit heimischen Rankgewächsen begrünt werden (pro lfd. 5 m).

#### **4.1.2 RANDEINGRÜNUNG**

Das Gewerbegebiet wird im Süden durch 5-reihige Hecken (siehe Pflanzliste) eingegrünt. In der Hecke werden unregelmäßig Hochstämme (Hainbuchen oder Feldahorn), 3xv, StU 18 – 20 cm gepflanzt.

Im Westen und teilweise im Norden wird eine Reihe aus Laubbaumhochstämmen 1. Ordnung (Hainbuchen und Feldahorn) (3xv, StU 18 - 20) gepflanzt.

Die Restflächen der 10 m breiten öffentlichen Grünfläche unter den Hochstämmen und am Rand der Heckenpflanzung werden mit einer autochtonen „Wildbienen, Schmetterlingssaum“ Saatgutmischung (Lieferadresse: [www.rieger-hofmann.de](http://www.rieger-hofmann.de)) angesät.

Die Fläche wird im 1. Jahr dreimal (Schröpfschnitte) gemäht.

Anschließend wird die Fläche einmal jährlich abschnittsweise im Frühjahr oder Herbst gemäht.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

Die Umsetzung der öffentlichen Grünordnung (Randeingrünung) muss zum Zeitpunkt der Erschließung erfolgen.

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. (Art. 48 AGBGB)

Durch die Gehölzanpflanzungen sollen sowohl der negative Einfluss auf das Lokalklima als auch die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden. Außerdem werden dadurch Vernetzungsstrukturen am Gebiet selbst aufgebaut, die den Bereich des zukünftigen Baugebietes für Flora und Fauna erhalten bzw. entwickeln. Es werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend den Artenlisten verwendet.

#### **4.1.3 BODENVERSIEGELUNG**

Der Boden stellt die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen dar und ist als solcher zu erhalten. Im Naturhaushalt fungiert er als Speicher von Niederschlagswasser und als Puffer- und Filtersystem gegenüber Schadstoffen.

Um diese Funktionen so weit wie möglich zu erhalten, ist die im Planungsraum zu erwartende Bodenversiegelung auf das nötige Minimum zu reduzieren.

#### **4.2 ABWÄGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Neusitz, Gewerbegebiet - West“ findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

#### **4.3 AUSGLEICHSFLÄCHENBERECHNUNG**

##### **4.3.1 BEWERTUNG DES EINGRIFFS**

Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Eingriff wird bedingt durch:

- zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad,

dem **Typ A des Bayerischen Leitfadens** zugeordnet.

Die intensiv genutzte Ackerfläche wird in ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) eingestuft.

Im Bebauungsplan sind zur Vermeidung und Beeinträchtigung von Natur und Landschaft die folgenden Festsetzungen vorgesehen:

- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. naturnah gestalteten Versickerungsmulden
- Befestigung der Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien, soweit nötig
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen

- Pflanzgebot von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen und auf dem Grundstück
- Pflanzgebote zur Eingrünung des Gewerbegebietes

Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen, die den Eingriff soweit wie möglich verringern, wird für die Fläche von 119 943 m<sup>2</sup> (gesamter Geltungsbereich) der Kategorie I folgender Kompensationsfaktor angesetzt: 0,4.

$$119\,943\text{ m}^2 \times 0,4 = 47\,977\text{ m}^2$$

**Gesamter Ausgleichsflächenbedarf von 4,8 ha.**

#### **4.3.2 AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Ein Teilbereich wird intern ausgeglichen:

Durch einen extensiven Grünstreifen im Norden, die Geländemulden im Osten und das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken im Nordosten des Planungsgebietes kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und Wasserhaushalt zum Teil vor Ort ausgeglichen werden.

##### **Wiesenmulden und Graben:**

Nach Osten, zur Autobahn A7 hin, werden mehrere Geländemulden als ephimere Tümpel angelegt. Die einzelnen Mulden sind durch einen flachen Graben verbunden und entwässern in das geplante Regenrückhaltebecken im Nordosten des Gewerbegebietes. Hier werden Erlen als Solitär, Heister gepflanzt.

Die Wiesenmulden und der Graben werden nach der Geländemodellierung nicht mit Oberboden abgedeckt.

Die Rohbodenfläche wird einer autochtonen „Feuchtwiese“ Saatgutmischung (Lieferadresse: [www.rieger-hofmann.de](http://www.rieger-hofmann.de)) angesät.

Die Feuchtwiesenmischung setzt sich aus ausdauernden, Feuchtigkeit liebenden Kräutern und Gräsern, überwiegend mittel- bis niederwüchsig und schnittverträglich, zusammen. Die Feuchtwiese erreicht eine Höhe von bis zu 100 cm.

Der Graben und die Wiesenmulden dürfen in mehrjährigem Abstand nur abschnittsweise geräumt werden (max. 30% der Fläche pro Räumung).

Die geräumten Bereiche bleiben als Rohbodenfläche liegen.

Die Räumung darf nur von September bis Januar durchgeführt werden.

##### **Extensiver Grünstreifen**

Im Norden des geplanten Gewerbegebietes verläuft eine Erdleitung der Telekom. In diesem Sicherheitsbereich dürfen keine Gehölze gepflanzt werden. Diese Flächen der 10 m breiten öffentlichen Grünfläche werden mit einer autochtonen „Wildbienen, Schmetterlingssaum“ Saatgutmischung (Lieferadresse: [www.rieger-hofmann.de](http://www.rieger-hofmann.de)) angesät.

Die Fläche wird im 1. Jahr dreimal (Schröpfschnitte) gemäht.

Anschließend wird die Fläche einmal jährlich abschnittsweise im Frühjahr oder Herbst gemäht.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

**Ausgleichsflächenberechnung**

Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen: 1,1 ha

Ausgleichsfaktor:

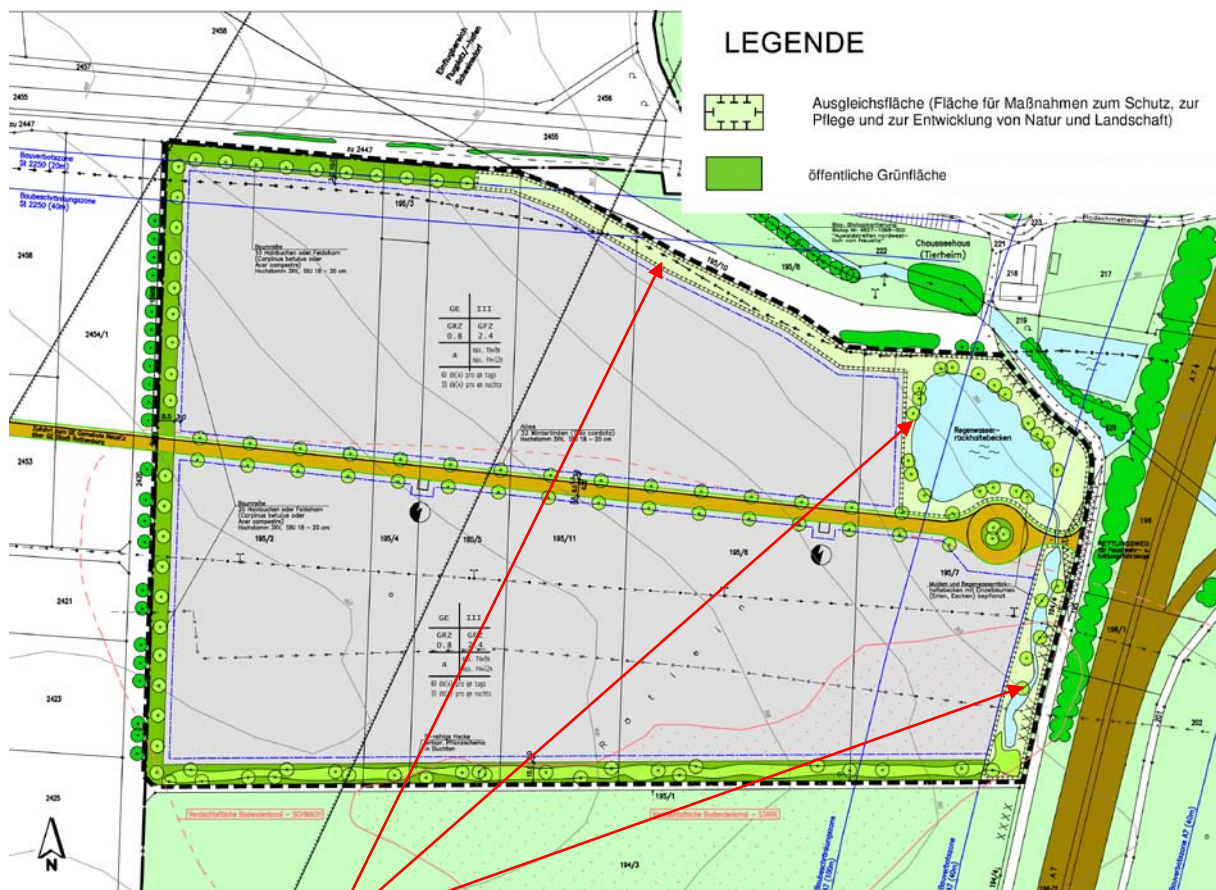
extensive Grünstreifen, Regenrückhaltebecken:

Verbesserung um eine Kategorie = 0,85 ha

Wiesenmulde und Graben:

Verbesserung um zwei Kategorien 0,25 ha x 2 = 0,50 ha

anrechenbare Ausgleichsfläche 1,35 ha



Ausschnitt interne Ausgleichsflächen



## **Anlage der Ersatzmaßnahmen:**

### **Ersatzmaßnahme 1: Flurstk Nr. 644 Gemeinde Neusitz, Gmk. Schweinsdorf**

Bestand: Acker

Gesamtfläche Ersatzmaßnahme: 1,93 ha

### **Entwicklungsziel:**

Extensive Wiese + Brachestreifen als Ersatz für Wiesenbrüterrevier

### **Pflegeziel der Ersatzmaßnahme:**

#### **extensive Wiese**

Die Fläche wird als extensive Wiese angelegt.

Sie wird mit einer autochtonen "Blumenwiesen" Mischung angesät.

Schröpfschnitt 6-8 Wochen nach Ansaat. Evtl. 1-2 mal wiederholen.

#### **Ab 2. Jahr Pflegemaßnahmen für die Wiesenfläche:**

Erste Mahd ab 15. Juni.

2. und 3. Schnitt nach Aufwuchs.

Bei jedem Mähgang werden maximal 2/3 der Fläche in Streifenmahd mit wechselnden Mähabschnitten gemäht.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig.

Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen.

Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen.

Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein „Wälzverbot“ festgesetzt.

#### **Brachestreifen 10 x 150m**

innerhalb der ext. Wiese wird als Kompensationsfläche für Feldlerchen ein 150 m langer,

10 m breiter Brachestreifen angelegt. Der Brachestreifen wird im Frühjahr vor März gemäht.

Im Umkreis von 50 m werden keine Gehölze gepflanzt.

#### **Ersatzflächenberechnung**

Durch die geplanten Maßnahmen zur Extensivierung und das Anlegen des Brachestreifens wird die Fläche um den Faktor 1, aufgewertet.

Anrechenbare Ersatzfläche:  $1,933 \text{ ha} \times 1,0 = 1,93 \text{ ha}$

#### **Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens nach 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umzusetzen.

#### **Monitoring:**

Nach Abschluss der Aushagerung wird der Schnittpunkt und der weitere Pflegeaufwand in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde neu festgelegt, entsprechend der Tier- und Pflanzenarten, die dann auf der extensiven Wiese vorzufinden sind.





Blick auf die Ausgleichsfläche (Acker) Flur-Nr. 644

Die westliche Teilfläche von 1,93 ha wird extensiviert und ein Brachestreifen angelegt. Der andere Teil der Flur-Nr. 644 soll für eine Photovoltaikanlage der Gemeinde Neusitz verwendet werden.

**Ersatzmaßnahme 2: Streuobstwiese, Flur-Nr. 567**  
**Gemeinde Neusitz, Gemarkung Schweinsdorf**

Bestand: Wirtschaftswiese, westexponiert.

Im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens „Schweinsdorf II“ wurden auf dem Flurstück 567 entlang der Nordgrenze 5 Mostbirnen gepflanzt. Die Restfläche wurde als Wirtschaftswiese festgelegt.

Im Südosten des Grundstückes wird Mist gelagert und landw. Gerät abgestellt.

**Entwicklungsziel:**

Extensive Obstwiese (2 Teilstücke: 2 200 m<sup>2</sup> + 1 600 m<sup>2</sup>),  
extensive Wiese  
Entfernen des Mistes und der landw. Geräte

**Pflegeziel der Ersatzmaßnahme:**

**Gehölzpflanzung**

Auf der westexponierten Wirtschaftswiese werden in zwei Bereichen 38 Obstbaumhochstämme (StU 10-12) gepflanzt.  
Im 56 m breiten Schutzbereich einer 110 KV Starkstromleitung und im unteren Bereich der geneigten Wiese werden keine Obstbäume gepflanzt.

Gegenüber einem landw. genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (Art. 48 AGBGB).

#### Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen

Ziel ist die Entwicklung einer traditionell typischen Streuobstwiese, wofür die intensiv genutzte Wiesenfläche in eine extensiv genutzte Obstwiese mit Obstbaumhochstämmen regionaler Obstsorten umgewandelt wird.

Diese Obstwiesen bieten einen großen Arten- und Individuenreichtum wodurch ihnen generell eine große Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt. Mit ihrem Pollen und Nektar im Frühjahr, dem Obst im Sommer und Herbst bieten sie Nahrungsgrundlage für Insekten, Vögel und Säugetiere. Diese wiederum sind die Nahrungsgrundlage von z.B. Vögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien.

Alte Obstbäume dienen zudem als Lebensraum für die genannten Tierarten.

#### Obstbaumschnitt:

Die neu gepflanzten Obstbäume erhalten in den ersten 8 Jahren einen Erziehungsschnitt. Danach wird im Abstand von 3-5 Jahren ein Auslichtungsschnitt durchgeführt.

#### **Sortenauswahlliste Obstbaumhochstämm**

##### **Apfel:**

Bohnapfel  
(Schöner von) Boskoop  
Danziger Kantapfel  
Jakob Fischer  
Grafensteiner  
Kaiser Wilhelm  
Lohrer Rambour  
Schöner von Nordhausen  
Schöner von Wiltshire  
Wettringer Taubenapfel  
Winterstreifling

##### **Birne:**

Feuchtwanger Butterbirne  
Madame Verté  
Oberösterreich. Weinbirne  
Schweizer Wasserbirne

##### **Zwetschge:**

Fränkische Hauszwetschge  
Wangenheimer

#### **Extensive Wiese**

Die gesamte Fläche wird als extensive Wiese angelegt.

#### **Pflegemaßnahmen für die Wiesenfläche:**

Erste Mahd ab 15. Juni, 2. und 3. Schnitt nach Aufwuchs.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein „Wälzverbot“ festgesetzt.

### **Ersatzflächenberechnung**

Gesamtfläche Ersatzmaßnahme: 1,15 ha

Ausgleichsfaktor:

extensive Wiese: Verbesserung um eine Kategorie =	1,15 ha
extensive Obstwiese: Verbesserung um zwei Kategorien +	<u>0,38 ha</u>
anrechenbare Ausgleichsfläche	1,53 ha

### **Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens nach 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umzusetzen.

### **Monitoring:**

Die Entwicklungsphase der Obstbäume ist zu begleiten. Der Schnittzeitpunkt der Wiese ist festzusetzen entsprechend der Tier- und Pflanzenarten, die dann auf den extensivierten Flächen vorzufinden sind.

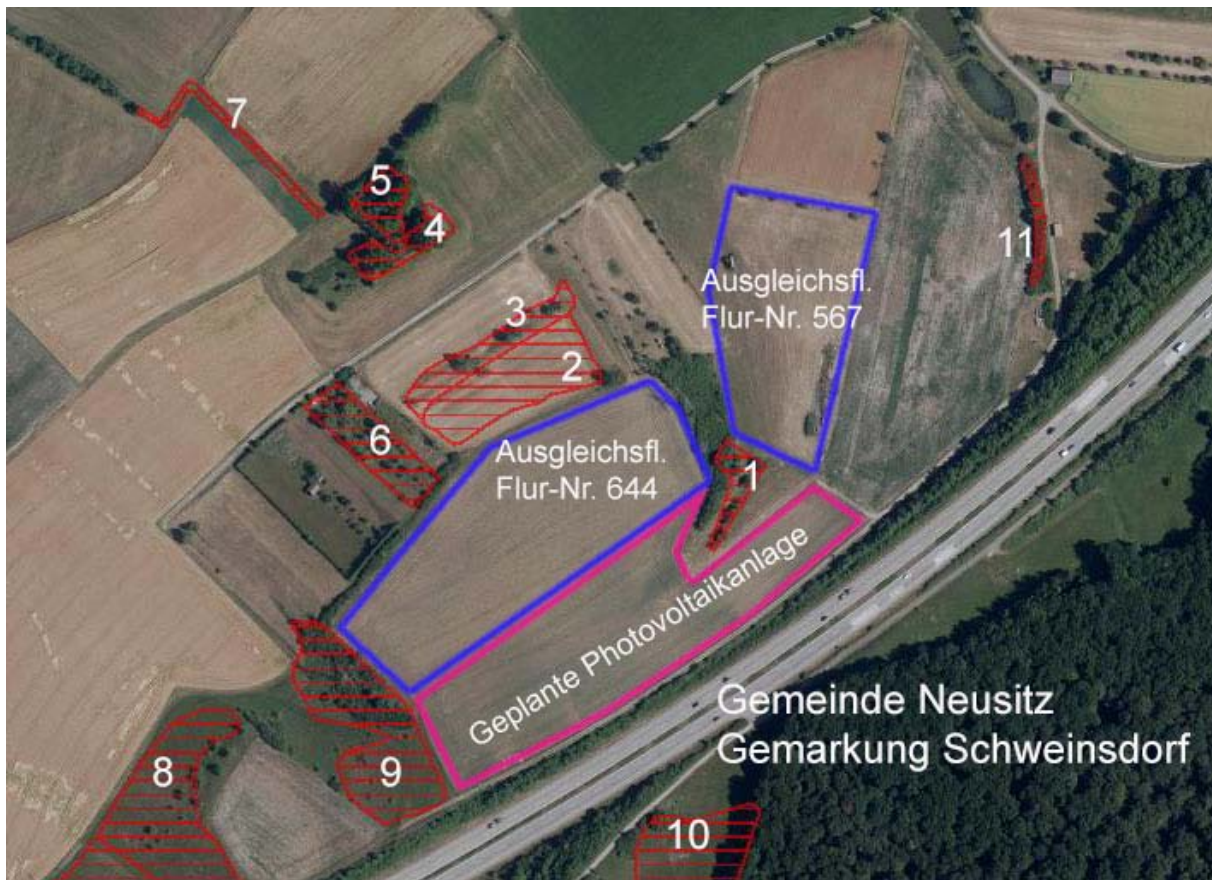


Blick auf die Ausgleichsfläche (Wiese) Flur-Nr. 567



Mist- und Fahrzeuglagerplatz wird geräumt

Im Umgriff der geplanten Ausgleichsfläche liegen mehrere kartierte Biotop:



- 1 Biotop-Nr.: 6627-1031-002** Streuobstbestände südlich von Schweinsdorf
- 2 Biotop-Nr.: 6627-1044-002** Artenreiches Extensivgrünland und Streuobstbestand südlich von Schweinsdorf
- 3 Biotop-Nr.: 6627-1044-001** Artenreiches Extensivgrünland und Streuobstbestand südlich von Schweinsdorf
- 4 Biotop-Nr.: 6627-1039-001** Sumpfwald und Seggenried südlich von Schweindorf
- 5 Biotop-Nr.: 6627-0043-001** Eschen – Feldgehölz südlich von Schweinsdorf
- 6 Biotop-Nr.: 6627-1031-001** Streuobstbestände südlich von Schweinsdorf
- 7 Biotop-Nr.: 6627-1043-004** Röhrichstreifen südwestlich von Schweinsdorf
- 8 Biotop-Nr.: 6627-1094-005** Schafhutung südwestl. von Schweindorf
- 9 Biotop-Nr.: 6627-1094-006** Schafhutung südwestlich von Schweinsdorf
- 10 Biotop-Nr. : 6627-1103-001** Schafhutung nordöstlich vom Schafhof
- 11 Biotop-Nr.: 6627-0041-003** Hecken S` von Schweinsdorf

## Ersatzflächenberechnung Gesamtflächen

Intern:	1,35 ha
Extern:	
Extensivierung und Brachestreifen	1,93 ha
Streuobstwiese	<u>1,53 ha</u>
	4,81 ha

Ausgleichsfläche gesamt	4,81 ha
Ausgleichsbedarf	4,80 ha

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

### 4.3.3 PFLANZENAUSWAHLLISTEN, HECKENPFLANZSCHEMA, GEHÖLZLISTE

Pflanzabstand: 1,20 m

5 - reihige Hecke  
(20 m Pflanzschema)

Ri al	Co av	Co av	Ac ca	Li vu	Li vu	Ro ar	Pr sp	Pr sp	Cr mo	Co sa	Co sa	Ro ca	Cr mo	Cr mo	Py co	Ri al	Ri al	Li vu	Li vu
Rh ca	Eu eu	Co av	Ac ca	Ac ca	Li vu	Ca be	Pr pa	Vi la	Cr mo	Co ma	Pr pa	Pr pa	Ac ca	Ri al	Ri al	Co sa	Lo xy	Pr av	Li vu
Ul mi	Ri al	Sa ni	Sa ni	Vi la	Co sa	Ca be	So ac	So ac	Cr mo	Ri al	Ro ca	Li vu	Li vu	Ac ca	Ri al	Co sa	Co sa	Li vu	Li vu
Eu eu	Ri al	Ri al	Vi la	Vi la	Co sa	Co sa	Ro ar	Cr mo	Cr mo	Qu ro	Li vu	Li vu	Co ma	Co ma	Ri al	Pr pa	Pr pa	Co sa	Co sa
Pr sp	Pr sp	Pr sp	Ro ar	Co sa	Co sa	Li vu	Li vu	Ma sy	Pr sp	Pr sp	Pr sp	Lo xy	Rh ca	Ri al	Ri al	Ri al	Sa ni	Sa ni	Co sa

#### Pflanzenliste:

Ac ca	Acer campestre	5 Stk	Pr sp	Prunus spinosa	8 Stk
Ca be	Carpinus betulus	2 Stk	Py co	Pyrus communis	1 Stk
Co av	Corylus avellana	3 Stk	Qu ro	Quercus robur	1 Stk
Co ma	Cornus mas	3 Stk	Ri al	Ribes alpinum	14 Stk
Co sa	Cornus sanguinea	13 Stk	Rh ca	Rhamnus cathartica	2 Stk
Cr mo	Crataegus monogyna	7 Stk	Ro ar	Rosa arvensis	3 Stk
Eu eu	Euonymus europaeus	2 Stk	Ro ca	Rosa canina	2 Stk
Li vu	Ligustrum vulgare	14 Stk	Sa ni	Sambucus nigra	4 Stk
Lo xy	Lonicera xylosteum	2 Stk	So ac	Sorbus aucuparia	2 Stk
Ma sy	Malus sylvestris	1 Stk	Ul mi	Ulmus minor	1 Stk
Pr av	Prunus avium	1 Stk	Vi la	Viburnum lantana	4 Stk
Pr pa	Prunus padus	5 Stk (100 Stk)			

Für die 5-reihige Hecke im Süden des Planungsgebietes wird das Pflanzschema wie oben verwendet.

Acer campestre und Sorbus aucuparia werden als Heister, o.B, H 125 – 150 cm gepflanzt.

## 5. ABWÄGUNG

Da die Gemeinde Neusitz Gewerbeflächen benötigt, um der Nachfrage vor Ort gerecht zu werden, kann ein Eingriff grundsätzlich nicht vermieden werden. Die Bedeutung des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzungen und Belastungen (Ackernutzung) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als gering zu bewerten. Deshalb ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten.

Die grünordnerischen Festsetzungen verringern den Eingriff und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen schaffen einen angemessenen Ausgleich vor Ort.

## 6. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG

Kostenrahmen für Vegetationsarbeiten  
(Schätzung nach Baupreisen 2016)

### Grünordnerische Maßnahmen:

Laubbäume Tilia cordata (StU 18-20)	35 Stk	à	300,-	ca. 10 500,- €
Laubbäume (StU 18-20)	53 Stk	à	300,-	ca. 15 900,- €
Carpinus betulus/Acer campestre				
Sträucher	2 100 Stk	à	9,-	ca. 18 900,- €

inkl. Pflanzarbeit, Pflege

Gesamtkosten Grünordnung: ca.45.500,- €

### Ausgleichsmaßnahmen:

Ausgleichsfläche intern:

Laubbäume (Solitärsträucher 250 – 300 cm) 25 Stk à 250,- ca. 6 250,- €

Wiesenmulden und RRB ca. 3800 m<sup>2</sup> psch à 10.000,- ca. 10.000,- €  
**ca. 16 250,- €**

Ausgleichsfläche extern Flur-Nr. 644:

Extensivierung anlegen pauschal ca. 5.000,- €

Ausgleichsfläche extern Flur-Nr. 567

Obstbaumhochstämme (StU 10-12) 38 Stk à 200,- ca. 7 600,- €

inkl. Pflanzarbeit, Pflege

**ca. 12 600,- €**

Überschlägig Gesamtkosten gerundet

**ca. 75.000,- €**

Diese Kosten enthalten nur die Herstellungskosten keine Grundstücks-, Pflege-Planungs- bzw. Bauleitungskosten