

# Gemeinde Neusitz

Landkreis Ansbach

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“  
mit integriertem Grünordnungsplan

## Begründung

Vorentwurf

aufgestellt: 15.04.2024

Fassung vom: 08.04.2024, ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024

geändert: .....

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neusitz ist grundsätzlich bestrebt, qualitätvolles Wohnen im Rahmen einer moderaten städtebaulichen Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet zu ermöglichen. Sie beabsichtigt daher ein neues Wohnbaugebiet am südöstlichen Ortsrand von Neusitz im Bereich der in gemeindlichem Eigentum befindlichen, teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ gelegenen Grundstücke Fl.Nrn. 108/1 und 109 der Gemarkung Neusitz zu entwickeln. Die genannten Grundstücke bieten aus städtebaulicher Sicht gute Voraussetzungen für eine fortschrittliche wohnbauliche Entwicklung, die heutigen sozialen und ökologischen Qualitätsansprüchen gleichermaßen gerecht wird.

Um die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung in den nächsten Jahren realisieren zu können, hat der Gemeinderat der Gemeinde Neusitz am 15.04.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ beschlossen. Zum Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung zählen neben den Grundstücken Fl.Nrn. 108/1 und 109 auch die Grundstücke Fl.Nrn. 110, 111, 112, 113, 113/1, 113/2, 113/3, 114 und 115 sowie teilweise 101/1 und 555/8 der Gemarkung Neusitz.

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ wurde am .....  
ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem städtebaulichen Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach, für das Planungsgebiet werden der Bebauungsplanung als Anhang beigefügt (wird noch ergänzt).

### 1.2 Lage im Raum/ Planungsgebiet

Die Gemeinde Neusitz mit ihren rund 2.100 Einwohnern liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Ansbach innerhalb des Regierungsbezirks Mittelfranken und der Planungsregion 8 „Westmittelfranken“. Sie zählt administrativ zur Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg o.d.Tauber und erstreckt sich über eine Gemeindegebietsfläche von rund 1.379 ha. Zum Gemeindegebiet zählen neben dem Hauptort Neusitz auch die Ortsteile Chausseehaus, Erlbach, Horabach, Schafhof, Schweinsdorf, Södelbronn und Wachsenberg.

Das Gemeindegebiet Neusitz liegt innerhalb des Naturparks „Frankenhöhe“. Nur ca. 2 km westlich des Hauptorts Neusitz ist das Mittelzentrum Rothenburg o.d.Tauber mit seinem Bildungs-, Beschäftigungs- und Versorgungsangebot sowie zahlreichen Attraktionen aus dem Kultur- und Freizeitbereich gelegen. An die Gemeinde Neusitz grenzen zudem die Nachbargemeinden Steinsfeld im Nordwesten, Windelsbach im Nordosten sowie Gebstättel im Südosten an.

Über die von Nord nach Süd durch das Gemeindegebiet Neusitz verlaufende Bundesautobahn A 7 ist die Gemeinde Neusitz sehr gut an das bundesdeutsche Fernstraßennetz angebunden. Durch das Gemeindegebiet verläuft zudem in Ost-West-Richtung die Staatsstraße St 2250, welche Neusitz direkt an das Mittelzentrum Rothenburg o.d.Tauber anbindet.

Laut Regionalplan für die Region 8 „Westmittelfranken“ (Raumstrukturkarte) liegt die Gemeinde Neusitz an der regional bedeutsamen Entwicklungsachse Rothenburg o.d.Tauber – Ansbach. Aufgrund dieser Lage zählt Neusitz aus regionalplanerischer Sicht zu den Orten in der Region, die vorzugsweise Bauland für die Wohnsiedlungstätigkeit bereitstellen sollen.

Das für die zukünftige wohnbauliche Entwicklung in Neusitz vorgesehene Planungsgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ liegt südöstlich der Ortslage Neusitz im Anschluss an den nordwestlich verlaufenden Kirchfeldring (Fl.Nr. 555/8). Unmittelbar östlich des Planungsgebiets verläuft die Horabacher Straße (Fl.Nr. 887). Südlich des Planungsgebiets befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche.

### 1.3 Stand der Bauleitplanung

Für die Gemeinde Neusitz besteht der seit dem 06.05.1993 wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan einschließlich 1. Änderung vom 19.09.1999 und 2. Änderung vom 04.07.2006. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neusitz stellt das Planungsgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ in seinem nördlichen Teil als „Mischgebiet“ (MI), in seinem mittleren und südwestlichen Teil als „Wohnbaufläche“ (W) und in seinem südlichen Teil als landwirtschaftliche Fläche dar. Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan für einen größeren Teil des Planungsgebiets eine Vorbehaltsfläche für den Gipsabbau aus. Diese ist im Regionalplan für die Region 8 „Westmittelfranken“ als Vorbehaltsgebiet für den Gipsabbau GI 135 (u) „Neusitz Süd“ bezeichnet.

Die im Nordwesten an das Planungsgebiet angrenzenden Siedlungsbereiche sind im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), die im Südwesten angrenzenden Siedlungsbereiche als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Südlich und östlich des Planungsgebiets stellt der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche dar, die größtenteils innerhalb der o.g. Vorbehaltsfläche für den Gipsabbau liegt.

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“, der im Jahr 2006 erstmals geändert wurde. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Schlossberg“ setzt in seinem Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) als Art der Nutzung fest. Für den nördlichen und südöstlichen Teil des Planungsgebiets besteht bislang keine Bebauungsplanung.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ neben der Änderung von Festsetzungen im bereits zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählenden Teil des Planungsgebiets auch eine Überplanung bislang unbeplanter Außenbereichsflächen vorsieht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgt.

Nordwestlich des Planungsgebiets, jenseits des Kirchfeldrings, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchfeld“ aus dem Jahr 1978, der in seinem Geltungsbereich überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) als Art der Nutzung festsetzt. Nördlich des Planungsgebiets besteht für die Bereiche an der Zuckmantelstraße der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 (Neufassung von 1975), der als Art der Nutzung „Reines Wohngebiet“ (WR) für die Bereiche an der Zuckmantelstraße festsetzt.

### 1.4 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

Die aufgeführten Gesetze und Verordnungen gelten in der letztgültigen Fassung.

## 2 Rahmenbedingungen des Planungsgebiets

### 2.1 Lage, Größe und Topographie

Das Planungsgebiet ist südöstlich der Ortslage Neusitz im Anschluss an den nordwestlich verlaufenden Kirchfeldring (Fl.Nr. 555/8) gelegen. Es weist eine Größe von rund 4,14 ha auf und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 108/1, 109, 110, 111, 112, 113, 113/1, 113/2, 113/3, 114 und 115 sowie teilweise 101/1 und 555/8 der Gemarkung Neusitz.

Von den zum Planungsgebiet zählenden Grundstücken befinden sich die Fl.Nrn. 101/1, 108/1, 109, 112, 114, 115, 555/8 und 887 der Gemarkung Neusitz in gemeindlichem Eigentum. Ein Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. 110 ist seitens der Gemeinde Neusitz beabsichtigt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ ist in der Planzeichnung durch eine dicke durchbrochene schwarze Linie umrissen.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an die Horabacher Straße (Fl.Nr. 887) als Verbindungsstraße zwischen Neusitz und dem Ortsteil Horabach an. Nordwestlich bzw. westlich des Planungsgebiets verlaufen der Kirchfeldring (Fl.Nr. 555/8) und der Hutweg (Fl.Nr. 101/1). Im Süden wird das Planungsgebiet durch das Grundstück Fl.Nr. 108 der Gemarkung Neusitz begrenzt.

Die Umgebung des Planungsgebiets ist im Westen und Nordwesten durch wohnbauliche Nutzung und im Süden (inkl. Grundstück Fl.Nr. 108) durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan für einen größeren Teil des Planungsgebiets eine Vorbehaltsfläche für den Gipsabbau (Vorbehaltsgebiet GI 135 (u) „Neusitz Süd“ lt. Regionalplan 8) aus, die sich weiter in die nähere Umgebung erstreckt. Außerdem liegt das Planungsgebiet größtenteils innerhalb des Landschaftsschutzgebiets des Naturparks „Frankenhöhe“.

Östlich des Planungsgebiets erhebt sich jenseits der Horabacher Straße der rund 498 m hohe bewaldete Schloßberg. Östlich des Planungsgebiets verläuft zudem der Wachsenberger Graben.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von rund 420 m üNN im Norden bzw. 416 m üNN im Westen auf rund 405 m üNN im Südosten zum Wachsenberger Graben hin ab.

### 2.2 Erschließung und Versorgung

Das Planungsgebiet kann zum einen von der östlich verlaufenden Horabacher Straße (Fl.Nr. 887) und zum anderen vom nordwestlich verlaufenden Kirchfeldring (Fl.Nr. 555/8) bzw. von der Schloßbergstraße her erschlossen werden. Der Kirchfeldring knüpft im Norden an die Horabacher Straße an, die in südöstlicher Richtung weiter zum Ortsteil Horabach und in westlicher Richtung in das Ortszentrum Neusitz verläuft. Vom Ortszentrum Neusitz aus stellt die Straße „Im Dorf“ die Verbindung zur Kreisstraße AN 33 her, die wiederum an die Staatsstraße St 2250 anknüpft.

Die zukünftige verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets soll generell so erfolgen, dass keine zügig durchfahrbare Durchgangsstraße zwischen Horabacher Straße und Kirchfeldring entsteht.

Parkplätze bestehen zurzeit im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 113 und 113/1 der Gemarkung Neusitz. Weitere Stellplätze für Anwohner (insb. Garagen/ Doppelgaragen) sowie für Besucher (öffentliche Parkplätze) können im Planungsgebiet in ausreichender Zahl geschaffen werden.

Die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung des Planungsgebiets mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation können durch eine Ergänzung des im Nordwesten bzw. Westen bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden. Wichtige Versorgungsträger im Gemeindegebiet Neusitz sind die FWF – Fernwasserversorgung Franken (Versorgung mit Trink- und Brauchwasser) und die N-ERGIE Netz GmbH (Stromversorgung). Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Ansbach zuständig.

Zum Leitungsnetz der verschiedenen Ver-/ Entsorgungsträger zählen insbesondere (wird noch ergänzt):

- .....
- .....

Das Planungsgebiet tangiert kein Trinkwasserschutzgebiet zur öffentlichen Wasserversorgung.

### 2.3 Baubestand/ Nutzung

Das Planungsgebiet ist weitgehend unbebaut und wurde bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Norden des Planungsgebiets ist am Kirchfeldring ein Wohn- bzw. Geschäftsgebäude nebst mehreren Parkplätzen anzutreffen (Kirchfeldring 40 und 42 im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 113 und 113/1 der Gemarkung Neusitz). Hinzu kommt eine im Nordosten nahe der Horabacher Straße gelegene Scheune (Grundstück Fl.Nr. 109 der Gemarkung Neusitz), die zukünftig abgerissen werden soll.

Westlich und nordwestlich des Planungsgebiets befinden sich wohnbaulich genutzte Bereiche (WA-Gebiet mit mehrgeschossigen Wohngebäuden/ meist II + D), die über den Kirchfeldring erschlossen werden. Im Norden entlang der Zuckmantelstraße sind ebenfalls wohnbaulich genutzte Bereiche anzutreffen (WR-Gebiet mit eingeschossigen Wohngebäuden/ I + D). Östlich des Planungsgebiets verläuft die Horabacher Straße; im Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an.

### 2.4 Vegetation/ Artenschutz

Das Planungsgebiet weist lediglich im Norden (Grundstücke Fl.Nrn. 113 und 113/1 der Gemarkung Neusitz) bebauten bzw. versiegelte Bereiche (Wohn- bzw. Geschäftsgebäude, Parkplätze) auf. Hinzu kommt eine für den Abriss bestimmte Scheune auf dem Grundstück Fl.Nr. 109 der Gemarkung Neusitz. Der größte Teil der im Planungsgebiet gelegenen Flächen wird bislang landwirtschaftlich genutzt (ackerbauliche Nutzung).

Ökologisch wertvolle Vegetationsstrukturen sind im Planungsgebiet auf dem Grundstück Fl.Nr. 114 der Gemarkung Neusitz anzutreffen. Hier befindet sich eine naturnahe Hecke, die als Biotop Nr. 6627-0062-001 in der Biotopkartierung Bayern verzeichnet ist und zukünftig zu erhalten ist. Im Osten tangiert das Planungsgebiet das Biotop Nr. 6627-1180-001 (naturnahe Hecke); südöstlich des Planungsgebiets befindet sich in Nähe des Wachsenberger Grabens das Biotop Nr. 6627-1181-001 (Feuchtbiotop), an das sich im Süden weitere Feuchtbiotope anschließen.

Große Teile des Planungsgebiets liegen - ebenso wie einige westlich angrenzende Siedlungsbereiche - innerhalb des Landschaftsschutzgebiets des Naturparks „Frankenhöhe“. Darüber hinaus werden innerhalb des Planungsgebiets keine weiteren schützenswerten Bereiche im Sinne des geltenden Naturschutzrechts berührt. Insbesondere tangiert das Planungsgebiet keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Die bereits bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 113 und 113/1 im Norden des Planungsgebiets weisen teils unversiegelte Bereiche auf, die als private Grünflächen mit Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen oder Sträuchern gestaltet sind. Auch auf den unmittelbar hieran angrenzenden Grundstücken Fl.Nrn. 111, 113/2 und 113/3 sind Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern anzutreffen.

Generell können beim Neubau bzw. Umbau von Gebäuden im Planungsgebiet Berührungspunkte mit besonders geschützten Tierarten (z.B. im Gehölz, am Boden oder am Haus brütende Vogelarten, Fledermäuse, Reptilien) auftreten. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ wird daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Bachmann Artenschutz GmbH durchgeführt, um mögliche Auswirkungen der Planung auf geschützte Tierarten zu untersuchen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands vorhandener Arten aufgrund der Planung kann bei Berücksichtigung der in der saP genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung innerhalb des Planungsgebiets ausgeschlossen werden. Im Einzelfall muss aber sichergestellt werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht eintreten. Dies heißt, dass im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu prüfen ist, welche besonders geschützten Arten von baulichen Maßnahmen ggf. betroffen sind und welche Maßnahmen zum Schutz dieser Arten jeweils zu treffen sind.

## 2.5 Eingriffsregelung

Mit der Planung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, insbesondere im Bereich der bislang nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ gelegenen Planungsgebietsflächen. Vom Büro Bachmann Artenschutz GmbH wird daher ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als Grundlage für die Festsetzung konkreter Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ erstellt.

## 2.6 Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet befindet sich keine denkmalgeschützte Bebauung.

Über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Planungsgebiet liegen der Gemeinde Neusitz keine Kenntnisse vor.

Nordwestlich des Planungsgebiets ist jenseits des Kirchfeldrings das Bodendenkmal D-5-6627-0284 „Mittelalterliche Vorgängerbauten der Evang.-Luth. Pfarrkirche H. Kreuz, Friedhof des Mittelalters und der frühen Neuzeit“ in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet. Darüber hinaus weist hier die Denkmalliste die Bodendenkmäler D-5-6627-0058 und D-5-6627-0059 „Mittelalterlicher Turmhügel“ aus.

Östlich des Planungsgebiets ist am Schloßberg das Bodendenkmal D-5-6627-0057 „Abschnittsbefestigung des frühen Mittelalters“ in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet.

Generell gelten mit Blick auf die Realisierung zukünftiger baulicher Vorhaben die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

## 2.7 Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlastenverdachtsflächen bzw. Informationen zu schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es sind zudem keine Anhaltspunkte für das Bestehen einer Altlastenverdachtsfläche im Planungsgebiet ersichtlich.

Sofern bei zukünftigen Aushubarbeiten im Planungsgebiet organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

## 2.8 Immissionsschutz

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung in der näheren Umgebung des Planungsgebiets können für die geplante Bebauung Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

Weitere Emissionen in Form von Lärm können durch den Verkehr auf der Horabacher Straße (meist Durchgangsverkehr) und auf dem Kirchfeldring (Anwohnerverkehr) entstehen. Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die geplante Bebauung sind aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens als vernachlässigbar gering einzustufen.

## 2.9 Hochwasserschutz

Im Südosten des Planungsgebiets stellen einzelne, in Nähe des Wachsenberger Grabens gelegene Flächen wassersensible Bereiche dar, in denen es zu temporären Überschwemmungen bzw. Überspülungen kommen kann (siehe Bayern-Atlas). Darüber hinaus sind im Planungsgebiet keine weiteren Flächen vorhanden, in denen eine erhöhte Hochwassergefahr besteht.

### 3 Erläuterung der Planung

#### 3.1 Planungsabsicht und Zielvorstellung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebiets („Allgemeines Wohngebiet“/ WA) am südöstlichen Ortsrand von Neusitz geschaffen werden. Vorgesehen ist dabei eine Überplanung der in gemeindlichem Eigentum befindlichen, teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ gelegenen Grundstücke Fl.Nrn. 108/1 und 109 der Gemarkung Neusitz; ebenso eine Überplanung der Grundstücke Fl.Nrn. 110 (hier ist ein gemeindlicher Grundstückserwerb beabsichtigt) und 115 (befindet sich bereits in gemeindlichem Eigentum).

Die in privatem Eigentum befindlichen Grundstücke Fl.Nrn. 111, 113, 113/1, 113/2 und 113/3 der Gemarkung Neusitz sind in das Planungsgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit einbezogen, werden aber nicht neu überplant, sondern gemäß der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan und der real vorhandenen Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Das im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 114 gelegene Biotop (naturnahe Hecke) ist zu erhalten.

Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ neu geplante Wohnbebauung soll im Einzelnen folgende Aspekte berücksichtigen:

- Realisierung einer fortschrittlichen Wohngebietsplanung, die heutigen sozialen und ökologischen Qualitätsansprüchen gleichermaßen gerecht wird.
- Vorhaltung von bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen (Familien, Alleinerziehende mit Kindern, Single- und 2-Personen-Haushalte).
- Planung von 61 Wohneinheiten (WE), darunter 8 WE in Geschosswohnungsbau, 33 WE in freistehenden Einfamilienhäusern, 8 WE in Doppelhäusern und 12 WE in Reihenhäusern.
- Planung moderater Grundstücksgrößen (meist 350-500 qm, bei Doppel- und Reihenhäusern auch geringer).
- Aufteilung des Planungsgebiets in mehrere Cluster, die sich jeweils um eine grüne Aufenthaltsfläche mit Kleinkinderspielplatz und einer Ringerschließung gruppieren (mehrere Bauabschnitte zur Entwicklung des Wohnbaugebiets).
- Planung von Hausgruppen, die sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser und Reihenhäuser aufnehmen können (flexibles Angebot an Haustypologien, das je nach Angebot variiert werden kann).
- Planung einer kleinen Platzfläche mit zwei Geschossbauten (II + ausgebautes Dach) in Nähe des Kirchfeldrings bzw. der Schloßbergstraße; Unterbringung gewerblicher Nutzungen in der Erdgeschosszone (z.B. Repaircafé mit Außenbestuhlung, Gemeinschaftsraum für Bürgerverein, Coworking-Space).
- Beschränkung des Bebauungsplans auf wenige gestalterische Festsetzungen.
- Berücksichtigung des Klimawandels durch entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung und zum Umgang mit Niederschlagswasser.
- Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien (insb. Photovoltaik).

#### 3.2 Erschließung und Versorgung

Für das Planungsgebiet ist eine Erschließung über eine 5,50 m breite Wohnstraße mit Gehweg zwischen der östlich verlaufenden Horabacher Straße (Fl.Nr. 887) und dem nordwestlich verlaufenden Kirchfeldring (Fl.Nr. 555/8) bzw. der Schloßbergstraße geplant. Um ein zügiges Durchfahren zu erschweren, sind 90°-Wendungen vorgesehen. Zusätzlich sollte eine Geschwindigkeitsbegrenzung (z.B. Tempo-30-Zone/verkehrsberuhigter Bereich, ggf. mit Einbahnstraßenregelung) eingeführt werden. Die Fahrspuren in den Clustern sind 4,00 m breit und sollten als Spielstraßen gestaltet werden.

Im Planungsgebiet werden ausreichend Stellplätze bzw. Garagen für die Anwohner zur Verfügung gestellt. Die Einfamilienhäuser und Doppelhäuser erhalten Doppelgaragen mit 6 x 6 m, die

auch in offene Stellplätze, eventuell auch unter einem Dach, umgewandelt werden können. Für Besucher werden öffentliche Parkplätze eingerichtet. Die im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 113 und 113/1 bereits bestehenden Parkplätze werden erhalten.

Die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung des Planungsgebiets mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation werden durch eine Ergänzung des im Nordwesten bzw. Westen bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt.

Um eine Abwasserbeseitigung im Trennsystem zu ermöglichen, soll das im Planungsgebiet anfallende Abwasser über ein Pumpwerk nach Westen gepumpt werden, wo bereits eine Kanalisation im Trennsystem besteht. Eine Ableitung des Schmutzwassers durch Mischentwässerung soll vermieden werden.

Im Planungsgebiet soll ein Nahwärmenetz mit zentraler Wärmeeinheit zur Wärmeverteilung im Baugebiet realisiert werden.

### **3.3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 6 BauNVO)**

Im Planungsgebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Ausnahmsweise können die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO, nicht jedoch die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO zugelassen werden.

Im Norden des Planungsgebiets wird aufgrund der hier bereits bestehenden Mischnutzung „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der Nrn. 6, 7 und 8.

### **3.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Im Planungsgebiet ist unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen (II) und einem Dachgeschoss (D) zulässig.

Im Planungsgebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) allgemein 0,4.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt allgemein 0,8.

Bezüglich der Höheneinstellung wird die Wandhöhe der Gebäude auf maximal 6,00 m beschränkt. Die Wandhöhe ist dabei definiert als das Maß von der Straßenoberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte des Gebäudes.

Für Garagen wird die Wandhöhe auf maximal 3,00 m beschränkt. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Garage.

### **3.5 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 2a BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO)**

Zwecks Verträglichkeit im Orts- und Landschaftsbild wird im Planungsgebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Darüber hinaus ist im Planungsgebiet allgemein eine Einzelhausbebauung zulässig. Abweichend davon ist in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen auch eine Bebauung in Form von Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Geschossbauten zulässig.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden in der Planzeichnung maximal überbaubare Grundstücksflächen für Hauptgebäude durch Baugrenzen festgesetzt.

Für die Abstandsregelung gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.



### 3.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Planungsgebiet geplanten Straßen zur Erschließung sind in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Fußwege/ Aufenthaltsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Flächen für das Parken von Fahrzeugen von Besuchern sind in der Planzeichnung als öffentliche Parkflächen festgesetzt. Weitere Parkplätze für Anwohner sind in der Planzeichnung im Bereich privater Verkehrsflächen entsprechend gekennzeichnet.

### 3.7 Versorgungsflächen/ Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 13 BauGB)

Im Planungsgebiet sind die geplanten Umformstationen als Versorgungsflächen festgesetzt (ggf. noch zu ergänzen).

Darüber hinaus sind im Planungsgebiet folgende Leitungen als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt (ggf. noch zu ergänzen):

- .....
- .....

### 3.8 Stellplätze/ Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Planungsgebiet sind Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit beträgt 1,5.

### 3.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Planungsgebiet sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der für Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) bzw. „Mischgebiet“ (MI) gelegenen Grundstücke nicht widersprechen und dem Nutzungszweck der Grundstücke selbst dienen.

### 3.10 Grünflächen/ Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)

Das Planungsgebiet weist im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 114 der Gemarkung Neusitz eine naturnahe Hecke auf, die als Biotop Nr. 6627-0062-001 in der Biotopkartierung Bayern verzeichnet ist und zukünftig zu erhalten ist.

Das Planungsgebiet weist zudem im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 111, 113, 113/1, 113/2 und 113/3 der Gemarkung Neusitz teils unversiegelte Bereiche auf, die als private Grünflächen mit erhaltenswerten Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen oder Sträuchern gestaltet sind.

Ganz allgemein werden für das Planungsgebiet folgende Festsetzungen zur Gestaltung von Grünflächen getroffen:

- Im Planungsgebiet sind die hier vorhandenen Bäume und Sträucher grundsätzlich zu erhalten. Sofern einzelne Bäume oder Sträucher aufgrund baulicher Vorhaben auf einzelnen Grundstücken nicht erhalten werden können, sind diese gleichwertig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu ersetzen.
- Die nicht überbauten Flächen der wohnlich genutzten Grundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.
- Zur freien Feldflur im Süden hin ist ein mind. 3,00 m breiter Grünstreifen vorzusehen, auf dem eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen ist (siehe Artenauswahlliste).

- Zur Horabacher Straße im Osten hin ist ein mind. 6,00 m breiter Grünstreifen vorzusehen, auf dem standortgerechte Bäume anzupflanzen sind. Weitere standortgerechte Bäume sind im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten weiteren Grünflächen anzupflanzen (siehe Artenauswahlliste).
- Pro 200 qm Grundstücksfläche ist auf den nicht überbauten Grundstücksteilen ein hochstämmiger standorttypischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten (siehe Artenauswahlliste). Vorhandene Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Artenauswahlliste:

### **Gehölze**

Mindestgröße Laubbäume: H. 3xv. m.Db. 14-16

Mindestgröße Obstbäume: H. 3xv. m.Db. 10-12

Acer campestre (Feldahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Juglans regia (Nußbaum)

Tilia cordata (Winterlinde)

sowie Obstbäume in Sorten

### **Heckenpflanzen**

Reihen- und Pflanzabstand: 1,50 m

Mindestgröße Sträucher: Str. 2xv. 80-125

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Hundsrose)

Rosa arvensis (Feld-Rose)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (gem. Liguster)

Lonicera xylosteum (rote Heckenkirsche)

Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)

Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

Die Liste ist nicht abschließend. Es können weitere heimische Arten Verwendung finden.

Angesichts zunehmender Extremereignisse (Hitzeperioden im Sommer, Starkregenereignisse) muss die Planung Maßnahmen zur Abmilderung dieser Vorkommnisse im Planungsgebiet vorsehen. Hierzu zählt insbesondere die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen als Schattenspendener im Bereich der geplanten grünen Aufenthaltsflächen. Hinzu kommen folgende weitere Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser im Planungsgebiet:

- Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückzuhalten (mind. 6 m<sup>3</sup> pro Einfamilienhaus, mind. 4 m<sup>3</sup> pro Doppelhaushälfte, mind. 3 m<sup>3</sup> pro Reihenhausanteil, mind. 20 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück mit den Geschossbauten). Die Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung und Grauwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) ist verpflichtend.
- Der Überlauf der Regenrückhaltezysternen erfolgt in einen Regenwasserkanal (Trennsystem) und wird anschließend in einen Vorfluter eingeleitet. Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.
- Im Südosten ist innerhalb des Grünstreifens entlang der Horabacher Straße eine Mulde zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen.
- Die Belagwahl für die Befestigung von Wegen und Zufahrten hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. wassergebundene Decken, Platten mit Rasenfugen) auszurichten.
- Für Stellplätze ist versickerungsfähiges Oberflächenmaterial (z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine) zu verwenden.

### 3.11 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit Blick auf die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Planungsgebiet wird vom Büro Bachmann Artenschutz GmbH ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als Grundlage für die Festsetzung konkreter Ausgleichsmaßnahmen erstellt. Im Einzelnen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (noch zu ergänzen):

- .....
- .....

### 3.12 Naturschutz/ Artenschutz

Im Planungsgebiet besteht auf dem Grundstück Fl.Nr. 114 der Gemarkung Neusitz das zu erhaltende Biotop Nr. 6627-0062-001 (naturnahe Hecke) gemäß der Biotopkartierung Bayern.

Große Teile des Planungsgebiets liegen zudem im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks „Frankenhöhe“. Darüber hinaus werden innerhalb des Planungsgebiets keine weiteren schützenswerten Bereiche im Sinne des geltenden Naturschutzrechts berührt. Insbesondere tangiert das Planungsgebiet keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Bei zukünftigen Bauvorhaben (Neubau, Umbau oder bauliche Erweiterung) im Planungsgebiet sind seitens der Bauherren die Vorgaben des Artenschutzrechts (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.

Um die Auswirkungen der Planung auf geschützte Tierarten (z.B. im Gehölz, am Boden oder am Haus brütende Vogelarten, Fledermäuse, Reptilien) zu untersuchen, wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Bachmann Artenschutz GmbH durchgeführt.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands vorhandener Arten aufgrund der Planung kann bei Berücksichtigung der in der saP genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung innerhalb des Planungsgebiets ausgeschlossen werden. Im Einzelnen zählen hierzu folgende Maßnahmen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden (noch anzupassen nach Durchführung der saP):

#### **Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung**

##### ***Schonende Bauausführung***

- Baufeldbeschränkung: Die Gehölzrodung, d.h. das Fällen bzw. Entfernen von Bäumen und Sträuchern, ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z.B. LED-Lampen für die Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.

##### ***Maßnahmen zur Vermeidung von Verletzung und Tötung von Fledermäusen und Vögeln: Bauzeitenregelung zur Gehölzrodung***

- Fällen der Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode der Vögel und außerhalb möglicher Quartiernutzung von Fledermäusen - ausschließlich zwischen Oktober und Ende Februar. Bei Fällen zu einem anderen Zeitpunkt müssen Vogelbruten oder eine Quartiernutzung durch Fledermäuse fachgutachterlich ausgeschlossen werden.

##### ***Ökologische Baubegleitung***

- Ökologische Baubegleitung beim Umbau, Abriss und Neubau von Gebäuden.

### 3.13 Örtliche Bauvorschriften/ gestalterische Festsetzungen

Im Bebauungsplan kann eine Beschränkung auf wenige gestalterische Festsetzungen erfolgen. Hierzu zählen im Einzelnen folgende Festsetzungen:

Als Dachformen sind Satteldächer bei den Hauptgebäuden sowie Sattel- und Flachdächer bei Garagen und Nebengebäuden zulässig. Die Dachneigung der Satteldächer liegt zwischen 30 und 45°. Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° sind zu begrünen.

Aufgrabungen vom natürlichen Gelände dürfen zwecks Vermeidung einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes max. 0,80 m betragen, ausgehend vom natürlichen Gelände. Abgrabungen dürfen max. 1,00 m betragen, ausgehend vom natürlichen Gelände.

Einfriedungen dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig und bei Anordnung an der seitlichen und hinteren Grenze nur bei Hinterpflanzung zulässig. Mauern können zugelassen werden, wenn eine Hangabstützung notwendig ist.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Eine Aufständigung ist nur bei Flachdächern mit einer Dachneigung bis 5° zulässig. Die Anlagen sind in geschlossenen rechteckigen und nicht unterbrochenen Feldern dachflächenparallel anzubringen. Zur Außenwand sowie zum First und zu den Trauf- und Giebelkanten des Daches ist ein Mindestabstand der Anlagen von 20 cm einzuhalten. Ausgefrante und abgetreppte Formen sind zu vermeiden.

### 3.14 Sonstige Hinweise

#### ***Bodendenkmäler***

Über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Planungsgebiet liegen der Gemeinde Neusitz keine Kenntnisse vor.

Generell gelten mit Blick auf die Realisierung zukünftiger baulicher Vorhaben die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

#### ***Altlasten***

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlastenverdachtsflächen bzw. Informationen zu schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es sind zudem keine Anhaltspunkte für das Bestehen einer Altlastenverdachtsfläche im Planungsgebiet ersichtlich.

Sofern bei zukünftigen Aushubarbeiten im Planungsgebiet organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

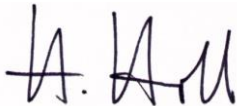
#### 4 Flächenbilanz

Im Planungsgebiet sind folgende Flächen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 18.900 qm
Mischgebiet (MI):	ca. 4.890 qm
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen, Wege, Parkplätze):	ca. 7.260 qm
Private Verkehrsfläche (Wege, private Stellplätze):	ca. 3.980 qm
Öffentliche Grünfläche (Parkanlagen, Spielplatzflächen):	ca. 6.030 qm
Flächen für Versorgungsanlagen (Umformstationen): (ggf. noch zu ergänzen)	ca. .... qm
Ausgleichsflächen (noch zu ergänzen):	ca. .... qm
Biotopflächen:	ca. 300 qm
<b>Planungsgebiet gesamt:</b>	<b>ca. 41.360 qm</b>

Würzburg, den 08.04.2024/ 15.04.2024

HWP Holl Wieden Partnerschaft



Dr. Hartmut Holl

## Durchführung des Verfahrens

### *Aufstellungsbeschluss*

Der Gemeinderat der Gemeinde Neusitz hat in seiner Sitzung am 15.04.2024 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### *Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung*

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ in der Fassung vom ..... fand in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... statt. In dieser Zeit waren die Planunterlagen des Vorentwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im Rathaus der Gemeinde Neusitz und auf der Homepage der Gemeinde Neusitz für jedermann einsehbar.

### *Frühzeitige Beteiligung der Behörden*

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ in der Fassung vom ..... fand in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom ..... an der Planung beteiligt und darüber informiert, dass die Planunterlagen des Vorentwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im o.g. Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Neusitz öffentlich zur Verfügung standen.

Darüber hinaus wurden auch die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### *Öffentliche Auslegung*

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Neusitz (Bekanntmachung am .....). In dieser Zeit waren die Planunterlagen des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ auch auf der Homepage der Gemeinde Neusitz einsehbar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Anschreiben vom ..... parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Im Anschreiben wurde darüber informiert, dass die Planunterlagen des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im o.g. Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Neusitz öffentlich zur Verfügung standen.

### *Satzungsbeschluss*

Die Gemeinde Neusitz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neusitz, den .....

(Siegel)

.....  
Manuel Döhler, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Neusitz, den .....

(Siegel)

.....  
Manuel Döhler, 1. Bürgermeister

*Inkrafttreten des Bebauungsplans*

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Neusitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neusitz, den .....

(Siegel)

.....  
Manuel Döhler, 1. Bürgermeister