BUND Naturschutz e. V. · KREISGRUPPE NEUSTADT/AISCH – BAD WINDSHEIM
Geschäftsstelle Neustadt/Aisch · Bamberger Str. 24 · 91413 Neustadt/Aisch
Tel. 0 91 61/5896 · E-Mail: neustadt-aisch@bund-naturschutz.de

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

BUND Naturschutz e. V. · Bamberger Str. 24 · 91413 Neustadt/Aisch

VG Burgbernheim
Rathausplatz 1
91593 Burgbernheim

info@burgbernheim.de

Neustadt/Aisch, den 12.9.2025

Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet „Oberes Flürlein“, Gemeinde Illesheim
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Informationen zu o.g. Verfahren. Wir nehmen wie folgt Stellung:

Zu den textlichen Festsetzungen
In den beiden Bereichen des Baugebietes mit der Kennzeichnung WA2 sollen Mehrfamilienwohnhäuser entstehen. Wir bitten, dies beim Verkauf der Baugrundstücke dann auch entsprechend in den Kaufverträgen zu regeln, dass tatsächlich auch Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Gerade im ländlichen Raum entsteht vermehrt Bedarf an Mietwohnungen für jüngere Menschen, die von zuhause ausziehen und am Ort bleiben wollen. Auch ältere Menschen, die ihr Einfamilienhaus als belastend empfinden, schätzen es, wenn sie an ihrem Wohnort im vertrauten Umfeld eine Mietwohnung finden. Bei einer älter werdenden Bevölkerung ist dies zunehmend wichtig.

Unter 3. Bauweise wird darauf hingewiesen, dass die überplante Fläche aufgefüllt wird. Dies ist dann die Geländeoberfläche, ab der die Oberkante des Erdgeschosses mit 50 cm darüber gemessen wird. Nachdem innerhalb der überplanten Fläche randlich Geländesenken und Aufstaubereiche und auch potentielle Fließwege bei Starkregen liegen, sollte hier bedacht werden, dass bauliche Vorsorgemaßnahmen an Gebäuden zum Schutz vor eindringenden Niederschlagswasser sinnvoll sind. Dazu gehört auch ein entsprechender Abstand der Bodenoberkante über dem Gelände.

Wir begrüßen das Verbot von „Steingärten“ und das Pflanzgebot für heimische Gehölze.

BUND Naturschutz e. V. · KREISGRUPPE NEUSTADT/AISCH – BAD WINDSHEIM
Geschäftsstelle Neustadt/Aisch · Bamberger Str. 24 · 91413 Neustadt/Aisch
Tel. 0 91 61/5896 · E-Mail: neustadt-aisch@bund-naturschutz.de

Zu den artenschutzrechtlichen Festsetzungen – Vermeidungsmaßnahmen aus der saP
Bei M05 wird auf den Schutz der Hecken und Gehölze verwiesen. Der ortsfeste Bauzaun ist in ausreichender Entfernung von den Hecken und Gehölzen aufzustellen, damit der Wurzelbereich dieser Pflanzen nicht verdichtet, befahren oder zur Lagerung von Baumaterialien genutzt wird. Dadurch würden die Pflanzen geschädigt. Wir beantragen M05 entsprechend anzupassen.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen sollten die Flächen im Plan entsprechend durchnummeriert werden, damit eine klare Zuordnung ersichtlich ist.
Bei der Maßnahme 3 ist für uns fraglich, ob auf einer 178 m² großen Fläche tatsächlich ein dauerhafter, vollwertiger Lebensraum entstehen kann. Wenn Probleme an der Wasserleitung auftreten, muss hier evtl. eingegriffen werden. Damit ist für uns die Fläche nicht dauerhaft als Ausgleichsfläche gesichert.

Für die extensive Wiese auf der FlNr. 1536 Gemarkung Westheim sind Geländesenken und Aufstaubereiche im BayernAtlas eingetragen. Weiter ist auf der Fläche mit der ehemaligen Kläranlage ein potentieller Fließweg bei Starkregen mit erhöhtem Abfluss eingetragen. Deshalb sehen wir die Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese mit einer Vernässung und Versickerung als mögliches, sinnvolles Entwicklungsziel. Wir beantragen dies zu prüfen.

Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vermissen wir verpflichtende Regelung zur Dachphotovoltaik. Mehrere Gemeinden im Landkreis treffen in ihren Bebauungsplänen verpflichtende Regelung zum Belegen von Dächern mit PV. Dies ist sinnvoll, weil der erzeugte Strom gleich im Gebäude gespeichert und/oder genutzt werden kann. Dies entlastet die Stromnetze und setzt Anreize zum Stromsparen. Art. 44a Abs. 4 BayBO verweist auf diesbezügliche Verpflichtungen.
Weiter gilt für den Bereich des Mischgebiets Art. 44a Abs. 2 BayBO, wonach ab dem 1.7.2023 bei Nichtwohngebäuden sicherzustellen ist, dass in angemessenem Umfang Dachflächen für Photovoltaik genutzt werden. Auch dies sollte kommuniziert werden.

Bei den Einfriedungen beantragen wir, zur Herstellung der Durchgängigkeit der Grundstücke untereinander und zum Naturraum auf Mauern und Sockel zu verzichten und damit die Fläche für alle Kleinsäuger wie Igel usw. durchquerbar zu gestalten.

Entwässerung
Das überplante Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Deshalb bietet sich die Verpflichtung zum Einbau von Zisternen an. Diese können von den jeweiligen Bauherren, möglicherweise aber auch von der Kommune bei der Erschließung, gleich mit eingebaut werden. Mit der Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung wird kostbares Trinkwasser gespart. Dies ist in Zeiten des Klimawandels ein wichtiger Schritt zum sparsamen Umgang mit Trinkwasser.
Wenn die Zisternen voll sind, sollte das Niederschlagswasser zunächst zum Versickern gebracht und so die Grundwasserneubildung gestärkt werden. Dies kann auf den einzelnen Grundstücken geschehen oder in einer gemeinsamen Versickerung, z.B. auf dem Weg zum und im Regenrückhaltebecken.

BUND Naturschutz e. V. · KREISGRUPPE NEUSTADT/AISCH – BAD WINDSHEIM
Geschäftsstelle Neustadt/Aisch · Bamberger Str. 24 · 91413 Neustadt/Aisch
Tel. 0 91 61/5896 · E-Mail: neustadt-aisch@bund-naturschutz.de

Gerade jetzt im Klimawandel mit stark rückläufiger Grundwasserneubildung ist es wichtig, Niederschlagswasser zu versickern und damit die Grundwasserneubildung sowohl beim oberflächennahen Grundwasser als auch in den tieferen Grundwasserstockwerken zu verbessern. Das Bayerische Landesamt für Umwelt führt an, dass „die Grundwasserneubildung im Mittel aus Niederschlag im Bewertungszeitraum 2014 – 2023 nur 80 Prozent gegenüber der Referenzperiode 1971 – 2000 (**Nordbayern rund 78 Prozent**, Südbayern rund 81 Prozent) beträgt. Derzeit werden damit die geringsten Grundwasserneubildungsraten der gleitenden 10-Jahreswerte im gesamten Beobachtungszeitraum registriert.“ Daher ist für uns die Unterstützung der Grundwasserneubildung, das Verbessern des Landschaftswasserhaushalts und die Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs ein wichtiger Aspekt für diesen Bebauungsplan. Deshalb sollten hier Überlegungen zu den anfallenden Wassermengen und Versickerungsmöglichkeiten in den Plan und die Festsetzungen aufgenommen werden.

Bei den Artenauswahllisten beantragen wir, bei den Laubbaumhochstämmen die Platane (Platanus acerifolia) zu streichen und durch eine wärmeliebende Baumart wie Elsbeere, Speierling, Mispel zu ersetzen. Bei den Heckenpflanzen sollte die Alpenjohannisbeere (Ribes alpina) durch den Roten Hartriegel (Cornus sanguinea subsp.sanguinea) ersetzt werden.

Zum Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
Hier wird bei CEF01,dem Ersatzhabitat, auf die Anpflanzung einer ein- bis dreireihigen Hecke verwiesen. Heckenhabitate für Heckenbrüter brauchen eine gewisse Breite, um das Nest zu schützen. Auch als Jagdgebiet für Fledermäuse braucht die Hecke eine gewisse Breite, um für Insekten interessant zu sein. Daher sollte die Hecke mindestens dreireihig gepflanzt werden. Wir beantragen den Eintrag unter CEF01 entsprechend zu ändern.

Wir behalten uns vor, bei Vorliegen des Umweltberichtes weitere Anregungen vorzubringen.

Für ein Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Karin Eigenthaler
(Vorsitzende)