



Gemeinde Illesheim

Landkreis
Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim

Bebauungsplan Nr. 8

mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet

„Oberes Flürlein“



Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 Abs. 3 i. V. m. § 10a Abs. 1 BauGB

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlage	3
2. Anlass und Zielsetzung der Planung, Lage und Abgrenzung des Gebietes.....	3
3. Zweck und Ziel der Planung.....	4
4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	4
4.2 CEF-Maßnahmen	6
4.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	6
4.4 Grünordnung.....	7
4.5 Artenschutzrechtliche Belange	8
5. Immissionsschutz.....	8
6. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	9
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).....	9
6.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).....	12
7. Alternative Planungsmöglichkeiten, Auswahlgründe	13

1. Rechtsgrundlage

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung beruht auf § 10 Abs. 3 i. V. m. § 10a Abs. 1 BauGB, wonach dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen ist. Diese beinhaltet die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und die Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass und Zielsetzung der Planung, Lage und Abgrenzung des Gebietes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Gesamtfläche von ca. 2,7 ha eine den Bedürfnissen der Gemeinde Illesheim entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilbereiche mit unterschiedlicher geplanter Nutzung. Es beinhaltet ein Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein Gebiet für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Feuerwehrgebäudes.

Das Plangebiet ist insgesamt über drei Zufahrten von der Hauptstraße aus erschlossen.

Weiterhin wird das Wohngebiet im Norden an das bestehende, östlich angrenzende Wohngebiet „Unteres Flürlein“ angebunden.

Im Südwesten, dem Bestand entsprechend, ist ein Standort für die Feuerwehr geplant.

Der Wesentliche Teil ist als allgemeines Wohngebiet geplant. Es sollen bedarfsgerecht insgesamt 17 Parzellen für Einfamilienhausbebauung und 3 Parzellen für Mehrfamilienhausbebauung entstehen. An der nordwestlichen Ecke des Plangebiets wird aufgrund der Lärmemissionen von der Bundesstraße ausgehend, Wohnnutzung ausgeschlossen. Hier wird ein Grundstück zur Garagennutzung festgesetzt. Die Garagen dienen gleichzeitig als Lärmschutzmaßnahme.

Zwischen den beiden Gebieten ist ein Mischgebiet vorgesehen um die Möglichkeit, Dienstleister oder nicht störende Gewerbegebiete anzusiedeln. Das Mischgebiet dient als baulicher Übergang von der Feuerwehr im Süden zur kleinmaßstäblicheren Wohnbebauung im Norden. Das Mischgebiet wird angrenzend an die Bundesstraße festgesetzt, um die Wohnnutzung in dem Bereich mit weniger Lärmemissionen zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche, sowie als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt. Für die beabsichtigte Bebauung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Oberes Flürlein“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Illesheim.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,7 ha und umfasst Teilflächen der Flur-Nrn. 257, 256, 254, 253, 252, 251 und 37/2 der Gemarkung Illesheim.

Das Grundstück wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

3. Zweck und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist eine verträgliche Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung einer effizienten Erschließungsstruktur. Gleichzeitig soll eine landschaftsbildverträgliche Bebauung gesichert werden. Das geplante Gebiet rundet den südwestlichen Ortsrand von Illesheim in direktem Anschluss an das bestehende Siedlungsumfeld ab.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht wurde vom Büro Michael Schmidt aus Feuchtwangen erstellt. Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage angefügt.

Der erforderliche Umweltbericht stellt nach örtlicher Analyse der bestehenden Situation die Auswirkungen der Planungen und die sich daraus ergebenden notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes dar.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Boden
- Klima / Luft
- Wasser
- Flora / Fauna
- Mensch / Gesundheit
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und Sachgüter
- Abfallerzeugung, Umweltverschmutzungen, Belästigungen, Unfallrisiko
- Kumulationswirkung

Im Ergebnis zeigt die Darlegung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und ihre Bewertung, dass durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für die unterschiedlichen Auswirkungen sind Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sowie zum Ausgleich konzipiert.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind daher unbedingt einzuhalten:

M01: Die Hecken im Untersuchungsgebiet sind in ihrer Funktion als Habitat für Vögel und Fledermäuse zu erhalten. Zu den Hecken ist ein 5 Meter breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf nicht mit Gebäuden bebaut werden. Eine Nutzung als Garten ist zulässig. Ist dies nicht möglich, ist CEF01 zu beachten.

M02: Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern, sowie die Insektenfauna zu schützen, sind auf öffentlichen Flächen des Baugebiets folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:

- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

M03: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

M04: Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

M05: Eine Störung und Beeinträchtigung der Brutvögel in und an den Gehölzstrukturen des Untersuchungsgebiets ist zu vermeiden. Dazu dürfen direkt an Hecken und Gehölze angrenzende Bereiche bei den Bauarbeiten weder befahren, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Um dies sicherzustellen, ist ein ortsfester Bauzaun zu installieren.

M06: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

4.2 CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG.

Sie sollen betroffene Lebensräume und Arten in einen Zustand versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Diese müssen rechtzeitig, also vor Beginn der Baumaßnahmen, umgesetzt werden, um ihre Wirksamkeit bereits vor dem Eingriff zu garantieren.

CEF01: Zu den Hecken im Nordwesten des Geltungsbereiches wird mit der Bebauung ein Abstand von mind. 5,0m eingehalten. CEF – Maßnahmen sind deshalb nicht notwendig.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan für das Gebiet „Oberes Flürlein“, findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Bayerischem Leitfaden, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Mesophile Hecke

Zur Eingrünung des Wohngebietes nach Westen und Abgrenzung zum geplanten Feuerwehrgebäude wird auf einem Grünstreifen der bisher als Acker genutzt wurde auf 65 m eine dreireihige Hecke aus 132 Stk. heimischen Sträuchern und Laubbaumhochstämmen (StU 16 – 18cm) entspr. Pflanzenlisten gepflanzt.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112) auf 520m².

Baumreihe

Als Ersatz für zwei Alleebäume an der „Hauptstraße“ die wegen der notwendigen Erschließung entfernt werden müssen und zur Eingrünung des Feuerwehrgebäudes wird auf einem Grünstreifen der bisher als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde eine Baumreihe aus 3 Winterlinden gepflanzt.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Baumreihe standortgerechter, heimischer Arten, mittlere Ausprägung (B 312) auf

Extensive Wiese auf Ackerfläche

Auf einer 178 m² großen Fläche entlang der Fernleitungstrasse wird eine extensive Wiese entsprechend der Saatgutmischung Blumenwiese angelegt. Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden, Lebensraum und Landschaft, wird die intensiv genutzte Ackerfläche in eine extensive Wiese umgewandelt.

Ziel ist die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (G214).

Extensive Wiese auf artenarmen Grünland

Auf einer 380 m² großen Wiesenfläche im Südwesten des Geltungsbereiches wird eine extensive Wiese angelegt. Die Fläche wird derzeit als Wiese nur unregelmäßig, gelegentlich gemäht. Durch den hohen und dichten Bestand an Gräsern ist der Anteil an Blütenpflanzen sehr gering. Durch Abmagerung der Fläche und anschließend regelmäßige, späte Mahd soll der Arten- und Blütenreichtum erhöht werden.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden, Lebensraum und Landschaft, wird die unregelmäßig genutzte Grünlandfläche in eine extensive Wiese umgewandelt.

Ziel ist die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (G214).

Ersatzmaßnahme: Flurstk Nr. 1536, Gemarkung Westheim

Auf dem intensiv genutzten Wiesenstück westlich der Klärteiche auf Flurstk. 1536 wird auf einem 7,5 m breiten Pflanzstreifen auf 52 m eine fünfreihige Hecke aus 170 Stk. heimischen Gehölzen entspr. Pflanzenlisten gepflanzt.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112) auf 388m².

Extensive Wiese

Auf der 3.420 m² großen Teilfläche von Flurstk. 1536 westlich und südlich der Klärteiche wird eine extensive Wiese entsprechend der Saatgutmischung Blumenwiese angelegt. Die Fläche wird derzeit als Wirtschaftswiese genutzt.

Als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden, Lebensraum und Landschaft, wird die intensiv genutzte Wiesenfläche in eine extensive Wiese umgewandelt.

Ziel ist die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (G214).

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen:

Die Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

4.4 Grünordnung

Private Grundstücksfläche Pflanzgebot zur inneren Durchgrünung

- Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig.
- Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.
- Je Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 - 20) oder ein heimischer Obstbaum entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme folgt. Grundsätzlich gilt dabei das Pflanzgebot heimischer Gehölze.
- Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

- Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

4.5 Artenschutzrechtliche Belange

Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Artenschutz zu prüfen, wurde von der Bachmann Artenschutz GmbH eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.

Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum zwischen April und August 2023 insgesamt neunmal begutachtet. Dabei wurden vorhandene Reviervögel (insbesondere Bodenbrüter) und Reptilien gesucht und eine Potenzialabschätzung für andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet kommen keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten (FFH-Richtlinie Anhang IV b) vor.

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Tiere und Pflanzen in Bayern können Arten aus den Gruppen Vögel Arten im Eingriffsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Durch Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass

- die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtert wird
- der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird
- dass die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen
- Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden.

Unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

5. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Illesheim hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 17.09.2024 Auftrags-Nr. 8744.1/2024-RK bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken

gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet bzw. für ein Mischgebiet in den festgesetzten Teilflächen durch den Verkehrslärm teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und eines Mischgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung im vorliegenden Fall durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Die Berechnungen ergaben für den Gewerbelärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Ergänzend zu den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind Hinweise zu den im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen, zum Einsatz von Luft- und Wärmepumpen, Hinweise aus der Schalltechnischen Untersuchung und zu den im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Fluglärm, Staub, Erschütterungen) – ausgelöst durch den Betrieb der Kaserne in den textlichen Hinweisen enthalten.

6. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB hat vom 04.08.2025 bis 12.09.2025 stattgefunden.

Seitens der Öffentlichkeit wurde während dieser Auslegungszeit kein Einwand vorgebracht.

Die Unterlagen zur Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 30.07.2025 an 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Träger haben schriftliche Stellungnahmen ohne Einwendungen oder Bedenken vorgebracht:

1. Luftamt Nordbayern vom 07.08.2025
2. Deutsche Flugsicherung vom 13.08.2025
3. Gesundheitsamt vom 08.09.2025
4. Bayerischer Bauernverband vom 29.08.2025
5. Amt für Ländliche Entwicklung vom 06.08.2025
6. Fernwasserversorgung Franken vom 31.07.2025

7. Handwerkskammer für Mittelfranken vom 11.09.2025
8. IHK Nürnberg für Mittelfranken vom 10.09.2025
9. Kreisheimatpfleger vom 23.08.2025
10. Markt Marktbergel vom 11.08.2025
11. Stadt Bad Windsheim vom 08.08.2025
12. Gemeinde Oberdachstetten vom 27.08.2025

12 Behörden haben Einwände / Hinweise gegen das Vorhaben geäußert. Weitere 7 Behörden, Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen, insbesondere die Bedenken seitens

- des Staatlichen Bauamtes Ansbach (Bauverbotszone, Anbauverbotszonen),
- des Landratsamtes Neustadt a. d. A. – Bad Windsheim (Nummerierung Eingriffsregelung, Saatgut, CEF-Maßnahmen),
- des Bund Naturschutz (Starkregen, Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichmaßnahmen, Dachphotovoltaik, Einfriedungen, Artenauswahlliste),
- des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach (Grundwasser, Wasserversorgung, Niederschlagswasser),
- des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Hinweis Meldepflicht) und
- der Bundesimmobilien (nähe Wohnbebauung zur Kaserne)

wurden folgendermaßen berücksichtigt:

Staatliches Bauamt Ansbach:

Die freizuhaltende Bauverbotszone entlang der westlich angrenzenden Bundesstraße ist im Planteil nachrichtlich dargestellt. Der Geltungsbereich liegt im Wesentlichen außerhalb der Bauverbotszone, die Freihaltung durch Bebauung wird vollumfänglich eingehalten.

Es wurde ein Gutachter beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Die darin enthaltenen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Lärmschutzmaßnahmen werden von der Gemeinde bzw. von den späteren Bauherrn übernommen.

Landratsamt Neustadt a. d. A. – Bad Windsheim:

Die Nummerierung der Kompensationsmaßnahmen wurde zur besseren Verständlichkeit im Planteil ergänzt.

Das zu verwendende Saatgut wurde konkretisiert und die Angaben in den Unterlagen ergänzt.

Es sind keine CEF-Maßnahme notwendig, Zu den bestehenden Hecken im Westen des Geltungsbereiches wird ein Sicherheitsabstand festgesetzt.

Bund Naturschutz:

Potentielle Fließwege bei Starkregen sind im geplanten Gebiet nicht bekannt. Lediglich am nordwestlichen Rand, im Bereich des offenen Grabens, der zur Entwässerung dient, kann es bei Starkregen zu einem mäßigen Abfluss kommen. Geländesenken und Aufstaubereiche sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei vorliegender Planung besteht kein Gefahrenpotential

Die Aufstauflächen und Geländesenken für die extensive Weise auf der FINr. 1536 werden nur bei Starkregen geflutet. Permanente Vernässung ist nicht gesichert. Deshalb ist auch die Entwicklung einer Feuchtwiese nicht sicher. Das gewählte Entwicklungsziel extensive Wiese lässt die Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese zu, wenn die Niederschläge eine ausreichende Bodenfeuchtigkeit gewährleisten.

Folgender Absatz zu den Vermeidungsmaßnahmen wurde ergänzt:

Während der Baumaßnahmen auf den Grundstücken entlang der Hecken im Westen des Geltungsbereiches ist ein ortsfester Bauzaun in mindestens 5 m Entfernung von den Hecken und Gehölzen aufzustellen, um den Wurzelbereich der Gehölze vor Verdichtung durch Befahren oder Abstellen von Baufahrzeugen zu schützen und die Lagerung von Baumaterialien, Bauschutt und Aushub zu verhindern.

Die Nummerierung der Ausgleichsmaßnahmen wurde zur besseren Übersichtlichkeit im Planteil wie vorgeschlagen ergänzt.

In dem als Ausgleichsfläche festgesetzten Abschnitt (Maßnahme 3) liegt die Wasserleitung ohne Einbauten. Ein Eingriff dort ist sehr unwahrscheinlich.

In der Kompensationsberechnung wird artenarmes Extensivgrünland (G213) angesetzt. Der Entwicklungszustand G213 ist nach eventuell notwendigen Eingriffen kurzfristig wieder erreicht.

Von einer Verpflichtenden Regelung zur Dachphotovoltaik wird abgesehen. Eine über die gesetzlichen Regelungen hinausgehende Solarpflicht ist von der Gemeinde nicht geplant.

An der Zulässigkeit von Sockeln wird festgehalten, es wird jedoch ergänzt, dass Sockel alle 30 m zu unterbrechen sind und bis zu einer Höhe von mind. 10 cm für bodenlebende Tiere ebenerdig passierbar sein müssen.

Die Artenauswahllisten wurden überarbeitet.

Wasserwirtschaftsamt Ansbach:

Der Hinweis zum Grundwasser wurde zur Beachtung in den textlichen Hinweisen mit aufgenommen. Der Hinweis zur Wasserversorgung des Gebiets kann durch die Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden.

Die bestehende Wasserrechtliche Genehmigung wurde überprüft und ggf. wird eine Tektur erstellt.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Die Festsetzungen wurden bzgl. der Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG wie vorgeschlagen angepasst.

Bundesimmobilien:

Die Bedenken hinsichtlich der Ausweisung der Wohnbebauung am Rande einer Kaserne werden zur Kenntnis genommen.

Das geplante Gebiet hat einen größeren Abstand zur Kaserne als die bestehenden Wohngebiete, aus diesem Grund ist durch die vorliegende Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung gegeben.

In den Planunterlagen wurde der Hinweis, dass Belästigungen und Beeinträchtigungen entschädigungslos zu dulden mit aufgenommen.

Die konkreten Einwände und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Belangen sind im Rahmen der Abwägung vom 01.12.2025 ausführlich erörtert und behandelt worden. Die Empfehlung wurde dem Gemeinderat entsprechend vorgestellt und letztlich beschlossen. Die größtenteils planungstechnischen und planungsrechtlichen Hinweise, welche die grundsätzlichen Planungsaussagen jedoch nicht in Frage stellen, wurden in der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Oberes Flürlein“ in die Festsetzungen und Hinweise eingearbeitet.

Es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 01.12.2025 verwiesen.

Der geänderte Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Oberes Flürlein“ einschließlich Begründung und allen Anlagen wurde in öffentlicher Sitzung am 01.12.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

6.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB hat vom 07.01.2026 bis 09.02.2026 stattgefunden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden während dieser Auslegungszeit keine Einwände vorgebracht.

Die Unterlagen zur Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 15.12.2025 an 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Träger haben schriftliche Stellungnahmen ohne Einwendungen oder Bedenken vorgebracht:

1. Regierung von Mittelfranken vom 04.02.2026
2. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken vom 23.12.2025
3. IHK Nürnberg für Mittelfranken vom 02.02.2026

4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 05.01.2026

5 Behörden haben Hinweise gegen das Vorhaben geäußert. Weitere 19 Behörden, Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die konkreten Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Belangen sind im Rahmen der Abwägung vom 02.03.2026 ausführlich erörtert und behandelt worden. Die Beschlussempfehlungen wurden dem Gemeinderat Illesheim entsprechend vorgestellt und letztlich beschlossen. Die größtenteils planungstechnischen und planungsrechtlichen Hinweise, welche die grundsätzlichen Planungsaussagen jedoch nicht in Frage stellen, wurden in der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Oberes Flürlein“ eingearbeitet.

Die vorgetragenen Anregungen begründen keine Planänderung und kein erneutes Beteiligungsverfahren. Der Bebauungsplanes Nr. 8 „Oberes Flürlein“ wurde in der Sitzung vom 02.03.2026 als Satzung beschlossen.

7. Alternative Planungsmöglichkeiten, Auswahlgründe

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche, sowie als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt. Für die beabsichtigte Bebauung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

In der Gemeinde Illesheim stehen derzeit keine verfügbaren Alternativen in ausreichender Form im Innenbereich zur Verfügung.

Mit der vorliegenden Planung kann eine Ortsabrundung im Südwesten im Anschluss an bestehende Bebauung erreicht werden.

Deshalb ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten.

Aufgestellt:

Herrieden, 26.03.2026

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)