

**Gemeinde Neuendettelsau
Landkreis Ansbach**

Bebauungsplans Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan

„Westlich des Adlerwegs“

- beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

26.01.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Überprüfung des Wohnbauflächenbedarfs und Strukturdaten	8
3.3	Umweltprüfung in der Bauleitung	10
3.4	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	10
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	11
5.	Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	11
5.1	Allgemeines und Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendettelsau	11
5.2	Topografie	12
5.3	Verkehrerschließung	12
5.4	Ver- und Entsorgung	12
5.5	Denkmäler	12
5.6	Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	12
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	13
5.8	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	13
5.9	Oberflächennahe Geothermie	14
5.10	Immissionen	14
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	14
6.1	Nutzungen	14
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	14
6.3	Erschließungskosten	15
7.	Bebauung	15
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
7.3	Dachgestaltung	18
7.4	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	19
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	20
8.1	Erschließung und Verkehr	20
8.2	Entwässerung	21
8.3	Versorgung	22
8.4	Abfallentsorgung	23
9.	Denkmalschutz	23
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	24
11.	Vorbeugender Brandschutz	26
12.	Immissionsschutz	27
13.	Altlasten	30
14.	Grünordnung	30
15.	Berücksichtigung der Umweltbelange	31
16.	Artenschutzrechtliche Untersuchung	33
17.	Hinweise	34
18.	Bestandteile des Bebauungsplanes	34

Entwurf

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich des Adlerwegs“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch die § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

1.2 Verfahren

Die Gemeinde Neuendettelsau hat mit Beschluss vom 26.01.2026 zur gezielten Innenentwicklung beschlossen den Bebauungsplan Nr. 40 „Westlich des Adlerwegs“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Ziel ist die zusätzliche Schaffung von Wohnbauflächen in angebundener Lage von Neuendettelsau. Dazu sollen auf einer bislang unbebauten Fläche im Süden von Neuendettelsau neue Wohnbaufläche in Arrondierung des in jüngerer Vergangenheit entstandenen Baugebiets an Lilien- und Narzissenweg entstehen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Westlich des Adlerwegs“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, da es sich um eine Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang von Neuendettelsau handelt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Neuendettelsau am xx.xx.2026.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet (vgl. § 4 BauNVO) ausgewiesen.

Die Gemeinde Neuendettelsau hat in ihrer Sitzung am 26.01.2026 den Entwurf des Bebauungsplans „Westlich des Adlerwegs“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB angewendet, da

- die zulässige Grundfläche gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt
- durch die Zulässigkeit der Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 1 BauGB),
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten besteht (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) und

- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 3 BauGB).

Die vorliegenden Planungen dienen insbesondere der Nachverdichtung und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Siedlungszusammenhang von Neuendettelsau. Sie schließen unmittelbar an bereits bestehende Siedlungsstrukturen an.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Gemeindegebiet von Neuendettelsau besteht trotz der in der Vergangenheit entwickelten Baugebiete weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Diese kann mit den bestehenden Angeboten nicht erfüllt werden kann. Aufgrund der zwischenzeitlich übermittelten Entwicklungsbereitschaft zweier Grundstückseigentümer besteht nun die Möglichkeit im direkten Zusammenhang mit den Siedlungsflächen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Südlich der Bahnhofstraße“ weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Überplanung ermöglicht damit die städtebauliche Arrondierung der Wohnbauflächen im Süden von Neuendettelsau.

Der Geltungsbereich schließt direkt westlich an den Änderungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Südlich der Bahnhofstraße“ an. Hier wurde die landesplanerisch gewünschte Nachnutzung von Brachflächen im Siedlungszusammenhang umgesetzt. In Anlehnung an die im Jahr 2018 abgeschlossene Bauleitplanung sollen für das Planungsgebiet ähnliche Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen werden. Für die erforderliche Erschließung kann ebenfalls auf die bereits geschaffene Infrastruktur des angrenzenden Baugebiets zurückgegriffen werden.

Im Gemeindegebiet von Neuendettelsau sind zwar einige Baulücken zu verzeichnen, diese sind überwiegend in Privatbesitz und können aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht wesentlich einer weiteren Entwicklung zugeführt werden.

Mit der vorliegenden Planung kann somit eine maßvolle Entwicklung von Wohnbauflächen im Siedlungszusammenhang von Neuendettelsau geschaffen werden. Es werden keine zusätzlichen Erschließungsanlagen benötigt und eine angemessene Ortsabrundung im Süden von Neuendettelsau erreicht werden.

Der Bebauungsplan stellt hierbei für die Gemeinde Neuendettelsau das vorrangig geeignete Mittel dar, die öffentlichen und privaten Belange im Zuge der sorgsam Abwägung zwischen notwendiger Verdichtung und Schaffung von Wohnraum und den Schutzansprüchen der Nachbarschaft zu behandeln und einen ausgewogenen Kompromiss aller Interessenslagen zu erzeugen. Das planungsrechtliche Verfahren des Bebauungsplans gibt hierbei durch die Öffentlichkeitsbeteiligung auch die angemessene Möglichkeit, dass sich diese in das Verfahren einbringen kann. Im Zuge des Diskurses kann aufbauend hierauf die sachgerechte Abwägung und städtebaulich vertretbare Gesamtentwicklung des Gemeinde Gebiets von Neuendettelsau positiv gesteuert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans besteht aus Sicht der Gemeinde Neuendettelsau die Möglichkeit die Belange des Ortsbilds bei der Nachverdichtung angemessen zu berücksichtigen und gleichzeitig, aber auch aktuellen Wohntrends im verträglichen Rahmen Rechnung zu tragen.

Folgende in § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 5, 7a, 7c, 7e, 7f, 7j und 14 BauGB genannte Planungsleitlinien stehen hierbei im Vordergrund:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien [...], die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, [...] und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, [...]

- die Belange der Baukultur, [...] die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes [...]
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Mit der Planung werden unter anderem folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für Wohnbauflächen
- Schaffung zusätzlicher Wohnungen im Siedlungszusammenhang von Neuendettelsau
- Beachtung der Altersstrukturen von Neuendettelsau
- Berücksichtigungen der Auswirkungen des Klimawandels
- Gewährleistung eines angemessen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der relevanten Schutzgüter

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), zurzeit Fassung vom 01.06.2023, anzupassen. Einzelne für Neuendettelsau relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher, unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalplans, noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Im Rahmen des LEP wurde Neuendettelsau als gemeinsames Mittelzentrum mit Heilsbronn und Windsbach im Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert. Auf Ebene des Regionalplans der Region Westmittelfranken wurde Neuendettelsau als Unterzentrum im allgemeinen ländlichen Raum bestimmt. Der Landkreis Ansbach ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1)“.

Als Ziel wird dort weiterhin formuliert: „Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.“

Zu berücksichtigen ist bei den Planungen auch die notwendige Anpassung an den Klimawandel (LEP 1.3.2): „Anpassung an den Klimawandel (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der Thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.“

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen [...] ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des

LEP 3.2 (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden“. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

Diesen Zielen trägt die Gemeinde Neuendettelsau mit den vorliegenden Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1). Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts RP 8 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll) insbesondere in den zentralen Orten in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. Der verbreitete Wunsch nach Wohneigentum (bevorzugt Eigenheim mit Garten) hat in der Region einen großen Flächenbedarf zur Folge. Dies hat in der Vergangenheit häufig zu unschönen Veränderungen dörflicher Ortsbilder und –strukturen sowie in den Städten mitunter zu unerwünschten Ausuferungen in die freie Landschaft geführt. Hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern und dabei trotzdem die gewünschte Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen.

Mit der Überplanung einer im Wesentlichen bauplanungsrechtlich bereits überplanten Fläche wird zudem zum Flächensparen beigetragen. Die mit der Planung verbundene vertragliche Nachverdichtung trägt ebenfalls hierzu bei.

Unter 2.1.1.2 des Regionalplans wird Neuendettelsau als Unterzentrum festgesetzt. Weiter wird unter 2.2.2.1 definiert, dass im allgemeinen ländlichen Raum auf die Stärkung der Unterzentren hingewirkt werden soll.

Bzgl. der Entwicklung des Wohnungswesens wird unter RP8 3.2.1 ausgeführt: „Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.“ Neuendettelsau ist als Unterzentrum festgesetzt und ist somit den zentralen Orten hinsichtlich der Siedlungsentwicklung zuzuordnen.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Gemeinde Neuendettelsau hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

Die Flächen im Planungsgebiet sind aktuell bauplanungsrechtlich im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen festgesetzt und werden aktuell als Garten und landwirtschaftlich genutzt. Mit der vorliegenden Änderung soll zukünftig ein allgemeines Wohngebiet (vgl. § 4 BauNVO) festgesetzt werden. Im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

3.2 Überprüfung des Wohnbauflächenbedarfs und Strukturdaten

Die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist grundsätzlich als Außenbereich anzusehen, der aber sowohl im Norden als auch im Osten direkt an die bestehenden Siedlungsflächen von Neuendettelsau anschließt. Im Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen noch nicht für eine weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen. Aufgrund der faktischen Flächenverfügbarkeit und der im Wesentlichen bereits gegebenen Erschließung stellen diese Flächen aber eine sinnvolle Arrondierungsmöglichkeit dar.

Neben der rechtlichen Planungserfordernis ist aber auch die faktische Planungserfordernis zu prüfen. Hierzu wurden die Strukturdaten von Neuendettelsau auf den Bedarf für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet untersucht.

Die Gemeinde Neuendettelsau ist grundsätzlich als prosperierende Kommune zu erachten. Die in der Querschnittsveröffentlichung „Statistik Kommunal“ durch das Landesamt für Statistik letztmals im Mai 2025 für das Jahr 2024 veröffentlichten Einwohnerzahlen beschreiben zum 31.12.2024 eine Einwohnerzahl von 8.138 Einwohner. Im Jahr 2014 wurde eine Einwohnerzahl von 7.585 Einwohner festgestellt. Dies entspricht einer Bevölkerungszunahme von ca. 7,3 % in diesem Zeitraum.

Die potenzielle Entwicklung der Bevölkerung wird in der seitens des Landesamtes für Statistik veröffentlichten Prognose „Demographie-Spiegel“ für Neuendettelsau (letztmals veröffentlicht im August 2021) mit einer Zunahme von 7,3 % von 2019 bis 2039 angegeben. Hierbei wird für das Jahr 2039 eine Einwohnerzahl von ca. 8.500 Einwohner erwartet. Mit der aktuellen Steigerung der Einwohnerzahl wird der Wert von 8.500 Einwohner bereits deutlich früher erreicht als prognostiziert.

Der Landkreis Ansbach verzeichnete zum Stichtag 31.12.2023 eine Bevölkerung von 187.340 Einwohner. Im Jahr 2013 wurden im Landkreis 178.914 Einwohner ermittelt. Auch der Landkreis Ansbach zeigt somit positive Entwicklungstendenzen. Die Bevölkerungszunahme in der Vergangenheit beläuft sich auf ca. 5,4 %. Die Entwicklung der Gemeinde Neuendettelsau bewegt sich somit weit über den Daten des Landesamtes für Statistik und dem Rahmen der Gesamtentwicklung des Landkreises.

In der Bevölkerungsvorausrechnung ergibt sich bis einschließlich 2043 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach eine Zunahme der Bevölkerungszahlen um ca. 5,3%. Der Anteil der jüngeren und älteren Bevölkerungsschichten wird hierbei leicht bzw. deutlich zunehmen, während der Anteil der mittleren Altersstrukturen erkennbar zurückgehen wird. Deutlich steigend wird der Anteil der über 65-Jährigen. Insgesamt wird bis zum Jahr 2043 mit einer Bevölkerungszunahme auf ca. 197.300 Bewohner gerechnet.

Der im August 2021 veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht für Neuendettelsau bis 2039, wie bereits dargelegt, eine vom allgemeinen Trend des Landkreises abweichende höhere Entwicklung voraus. In der Theorie der Statistiker wird davon ausgegangen, dass sich bis 2039 eine Bevölkerungsgröße von ca. 8.500 Einwohner im Gemeindegebiet angesiedelt haben wird. Dabei wird von einer kontinuierlichen leichten Steigerung der Einwohnerzahl der Gemeinde Neuendettelsau ausgegangen. Wie bereits dargelegt, zeigt die Realität aber deutlich, dass diese Annahmen der Statistiker von den tatsächlichen Entwicklungen im Gemeindegebiet erheblich abweichen. Die erwartende leichte Steigerung wird durch die bereits erfolgte Bevölkerungsentwicklung schon früher als prognostiziert übertroffen.

Aus Sicht der Gemeinde Neuendettelsau ist nicht erkennbar, dass es hier zu einer Umkehrung der aktuellen Entwicklung kommen wird. Neuendettelsau verfügt über eine grundsätzlich gutes Infrastrukturnetz mit guter Anbindung an die überörtlichen Verkehrserschließungen. Die ÖPNV-Anbindung entspricht der typischen Situation im ländlichen Raum. Gleichzeitig ist Neuendettelsau aber aufgrund der guten Infrastrukturen mit zahlreichen Schulen etc. als attraktiver Siedlungsort einzustufen. Hierzu trägt insbesondere auch das gute Verkehrsanbindung nach Ansbach und in den Großraum Nürnberg, Fürth und Erlangen bei. Auch die Versorgungsmöglichkeiten der Bevölkerung sind als gut zu erachten.

Neuendettelsau stellt insgesamt einen hochattraktiven Wohn- und Lebensort für die lokale Bevölkerung aber auch für den Zuzug aus dem Ballungsraum und dem überregionalen Umland dar. Die Bemühungen

der Gemeinde Neuendettelsau steigern die Attraktivität der Gemeinde weiter und werden zu einem weiteren Zuzug nach Neuendettelsau führen. Insgesamt wird somit die sehr zurückhaltende Entwicklung der Gemeinde Neuendettelsau wie von den Statistikern dargestellt, nicht für realistisch erachtet. Tatsächlich ist aus der Gemeinde Neuendettelsau konservativ betrachtet von einer Bevölkerungszunahme von mindestens 7,5 % bis 2039 auszugehen. Optimistisch betrachtet könnte sich auch eine Zunahme von bis zu 8-9 % einstellen. Hieraus leitet sich grundsätzlich bereits ein erkennbarer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ab.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2022 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2021) für Neuendettelsau mit durchschnittlich 2,20 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Ansbach ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,17 Bewohnern. Es zeigen sich somit, im Verhältnis, etwas größere durchschnittliche Haushaltsgrößen, welche für die im Wesentlichen ländlich strukturierten Bereichen typisch sind.

Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird. Dies wird sich auch in Neuendettelsau zu einem gewissen Grad entsprechend weiter vollziehen. Das Statistische Bundesamt (Destatis) geht in seiner Veröffentlichung „Entwicklung der Privathaushalte bis 2040“ vom 02.03.2020 davon aus, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Trendvariante auf ca. 1,92 Bewohner absenken wird. Aber auch in der Status Quo Variante wird von einer Absenkung auf ca. 1,96 Bewohner ausgegangen. Grundsätzlich ist auch für Neuendettelsau davon auszugehen, dass sich die Durchschnittsgröße der Haushalte weiter absenken wird.

Im Vergleich der Jahre 2021 und 2024 ist festzustellen, dass sich der Bestand an Wohnungen von 2021 zu 2024 von 3.494 Wohnungen im Jahr 2021 auf 3.934 Wohnungen im Jahr 2024 erhöht hat (+ 12,6 %). Der Anteil Einfamilienhäuser hat sich hierbei von insgesamt 1.151 Wohngebäuden auf 1.243 Wohngebäuden ebenfalls erhöht. Die jüngeren Bevölkerungsanteile möchten am Wohnort ihrer Eltern verbleiben, deshalb besteht in Neuendettelsau ein zusätzlicher Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäusern.

Aufgrund der noch verhältnismäßig großen Haushaltsgröße in Neuendettelsau sowie dem Landkreis Ansbach wird davon ausgegangen, dass sich eine Reduzierung der Haushaltsgröße eher in Richtung der Status-Quo-Prognose, d.h. hin zu 1,96 Bewohner je Haushalt, ergeben wird. Dieser als „Auflockerung“ der Bevölkerung bezeichnete Effekt erzeugt ebenfalls einen gewissen zusätzlichen Wohnbaulandbedarf, welcher in die Gesamtbetrachtung des Wohnbauflächenentwicklung einfließt. Aus Sicht der Gemeinde Neuendettelsau ist hierbei ein Auflockerungsfaktor von ca. 0,05 % pro Jahr als konservativ realistisch zu erachten. Nicht auszuschließen ist aber, dass sich insbesondere aus dem deutlich steigenden Anteil der älteren Bevölkerungsteile in Neuendettelsau hier eine gewisse Erhöhung der Auflockerung auf bis zu 0,15 % pro Jahr entwickeln können.

Zur Ermittlung und Bewertung eines möglichen Wohnbauflächenbedarfs in Neuendettelsau wurde auf Basis der Daten des Demografie-Spiegels mit der Annahme einer positiven Entwicklung der Bevölkerung von 7,3 % bis 2042 sowie der Annahme eines jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,05 % eine Wohnbauflächenprognose mit dem seitens des Landesamtes für Umwelt bereitgestellten Flächenmanagementprogramms durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der nebenstehenden Abbildung dargestellt.

1. Kommune auswählen: Neuendettelsau	
2. Grundlagendaten:	
Aktuelle Bevölkerung:	8.139 im Jahr: 2022
Bevölkerungsprognose in %:	7,3
für einen Zeitraum von Jahren:	20
Wohnungen je 1000 Einwohner:	454
Wohnbaufläche in ha*	156,5
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	23,6
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2,203	
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,05 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen: 20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2042	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	594
Bedarf an Wohnungen:	270
und	37
Bedarf an Wohnungen gesamt:	307
Wohnbaulandbedarf (in ha):	13,0
aus der Bevölkerungsentwicklung	
aus der Auflockerung	

Es zeigt sich, dass für Neuendettelsau bis 2042 demnach mit einem zusätzlichen Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 13,0 ha zu rechnen ist.

Mit der konservativen Annahme einer positiven Entwicklung der Bevölkerung von 7,3 % bis 2042 sowie der Annahme eines jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,15 % würde sich der zu erwartende Flächenbedarf wie folgt darstellen:

Es wäre von einem Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 16,3 ha zu rechnen ist.

1. Kommune auswählen:		Neuendettelsau
2. Grundlagendaten:		
Aktuelle Bevölkerung:	8.139	im Jahr: 2022
Bevölkerungsprognose in %:	7,3	
für einen Zeitraum von Jahren:	20	
Wohnungen je 1000 Einwohner:	454	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2.203
Wohnbaufläche in ha*	156,5	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	23,6	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,15 (Standardwert 0,3)
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre
Prognoseergebnis für das Jahr: 2042		
Ab-/Zunahme der Einwohner:		594
Bedarf an Wohnungen:		270
und		114
Bedarf an Wohnungen gesamt:		384
Wohnbaulandbedarf (in ha):		16,3

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass sich in Neuendettelsau auch in der Zukunft ein erheblicher Bedarf an der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen ergeben wird.

Die hier überplanten Flächen dienen aus kommunaler Sicht der Siedlungsabrundung im Süden. Ein ausreichender Bedarf ist aus Sicht der Gemeinde Neuendettelsau gegeben.

3.3 Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 16 dieser Begründung gesondert erläutert. Die Umweltbelange wurden trotz des zuvor dargestellten Entfalls einer Verpflichtung hierzu in einer zusammenfassenden Kurzform abgebildet.

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gemäß den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist. Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert abgewogen.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden von Neuendettelsau, im Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen.



© Kartendarstellung: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch Gartenflächen und landwirtschaftliche Flächen
- im Norden: durch die Siedlungsflächen von Neuendettelsau
- im Osten: durch die Siedlungsflächen von Neuendettelsau
- im Süden: durch einen Feldweg

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplans „Westlich des Adlerwegs“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 432 und 436, jeweils der Gemarkung Neuendettelsau. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 0,35 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen des Bebauungsplans erforderlich sind.

5. Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines und Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendettelsau

Die Flächen im Planungsgebiet sind aktuell bauplanungsrechtlich im wirksamen Flächennutzungsplan als Dauergrünland in der Aue und in Talräumen sowie als Gehölzpflanzungen zur Ortsrandgestaltung festgesetzt und werden aktuell landwirtschaftlich sowie als Garten genutzt. Mit der vorliegenden Änderung soll zukünftig ein allgemeines Wohngebiet (vgl. § 4 BauNVO) festgesetzt werden. Im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

Unmaßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendettelsau; blaue Umrandung bildet den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 40 „Westlich des Adlerwegs“



5.2 Topografie

Topografisch liegt der Bereich in einem von Norden nach Süden fallenden Gelände. Das Gelände fällt auf einer Länge von ca. 120 m um 3,5 m nach Süden.

5.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch über den „Adlerweg“ im Osten erschlossen. Über den Adlerweg kann die Fliederstraße sowie der Narzissenweg erreicht werden, beide münden in die Windsbacher Straße. Diese dient als Haupteerschließungsstraße im Süden von Neuendettelsau. Von dort besteht Anschluss an weitere örtliche und überörtliche Straßen.

Gesonderte Geh- oder Radwegerschließungen sind im Planungsgebiet nicht erforderlich. Über den unmittelbar östlich angrenzenden Adlerweg besteht im Süden Anschluss an einen Feldweg, im Norden kann der Gehweg entlang der Fliederstraße erreicht werden. Eine gute Anbindung an die weiteren Siedlungsflächen von Neuendettelsau ist somit gegeben.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich mit der Haltestelle „Bahnhof“ ca. 500 m nordwestlich des Planungsgebietes. Von dort besteht sowohl Anschluss an die Regionalbahn von Windsbach nach Wicklesgreuth und die verschiedenen Buslinien in Richtung Ansbach.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung erfolgt aus dem Netz der Gemeindewerke Neuendettelsau. Die jeweiligen Leitungen verlaufen im östlich gelegenen „Adlerweg“.

Die Telekommunikations- und Breitbandanbindung ist aus den bestehenden Netzen des Versorgers gewährleistet. Zusätzliche Hausanschlüsse sind herzustellen.

5.5 Denkmäler

Die Internetanwendung BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 13.01.2026) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Das nächste Bodendenkmal befindet sich über 500 m östlich, dabei handelt es sich um eine Freilandstation des Mesolithikums, das Benehmen wurde nicht hergestellt.

5.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist in der Haupteinheit dem Fränkischen Keuper-Liasland und in der Untereinheit dem Vorland der mittleren Frankenalb zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 7,5 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 – 350 mm.

Gemäß bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind keine gem. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz oder gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz biotopgeschützte Strukturen im Planungsgebiet vorhanden. Direkt im Westen grenzt eine als Biotop kartierte Streuobstwiese (Biotop Nr. 6730-1045-002) an.

Das Planungsgebiet selbst und das Umfeld ist durch die intensive Nutzung als Grünland im städtebaulichen Umfeld sowie die Gehölzbestände im Süden gekennzeichnet. Für das Orts- und Landschaftsbild maßgeblichen Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Darüber hinaus sind vor allem die zahlreichen Wohnbauflächen sowie Dauergrünland im näheren Umfeld prägend für das Landschaftsbild. Weiterhin ist die bestehende Bahnlinie Windsbach – Wicklesgreuth im Süden des Planungsgebiets für das Landschaftsbild maßgeblich. Die potenziell natürliche Vegetation in

dem Planungsbereich wird der Ordnung M2a „Flattergras-Buchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nicht mit einer Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet wird durch den Nebenarm des Wernsbachs gequert, der als wassersensibler Bereich festgesetzt ist. Parallel des Grabens sind Gewässerrandstreifen bestimmt. Es befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzbereiches. Das nächste Trinkwasserschutzbereich befindet sich ca. 2,1 km westlich.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Fränkischen und Schwäbischen Keuper-Lias-Land zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte der Güte ISIIb4 eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 28 und die Grünlandgrundzahl ebenfalls mit 28 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit oft mittelschwer grabbar im 1. Meter beschrieben, danach ergibt sich kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter. Die Flächen im Planungsgebiet werden als Grünland intensiv landwirtschaftlich oder als Gartenflächen genutzt.

Ein Bodengutachten wurde für das Planungsgebiet bereits erstellt. Dabei wurde Grundwasser ab einer Tiefe von 1,05 bis 2,63 m festgestellt, eine Versickerung von Oberflächenwasser ist daher voraussichtlich nicht möglich. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchung konnten keine Altlasten sowie etwaige Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Das Planungsgebiet wird von Westen nach Osten von einem Nebenarm des Wernsbachs gequert, die Uferstreifen entlang des Baches sind als wassersensible Bereiche festgesetzt.

Laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist mit einer Sickerwasserrate von > 100 bis 150 mm zurechnen. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse sowie der Erfahrungen aus dem lokalen Umfeld ist mit einer unterdurchschnittlichen Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet zu rechnen. Die vollständige Versickerungsfähigkeit anfallenden Oberflächenwassers im Planungsgebiet ist im Rahmen eines Bodengutachtens zu überprüfen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturschicht ist aufgrund der bisherigen Nutzung als gering einzustufen.

5.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Auch das erstellte Bodengutachten lässt keine etwaigen Rückschlüsse zu.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmekollektoren ist lt. Informationssystem oberflächennahe -Geothermie des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand aus geologischen und hydrogeologischen Gründen voraussichtlich möglich. Der Bau von Grundwasserwärmepumpenanlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Aus Gründen des Grundwasserschutzes besteht voraussichtlich eine Begrenzung der maximalen Bohrtiefe von 20 bis 30 m. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Locker- über Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 1,4 bis 1,6 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit > 100 bis 150 mm weit unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit wird mit 1,4– 1,6 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Ansbach zur Genehmigung vorzulegen, es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde). Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

5.10 Immissionen

Westlich des Planungsgebiets grenzen aktuell teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hieraus entstehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch. Diese sind im üblichen Maß zu dulden.

Östlich des Planungsgebiets verläuft der Adlerweg an, hieraus können Immissionen aus Verkehrslärm entstehen. Im städtebaulich relevanten Umfeld befinden sich überwiegend Wohnbauflächen mit dem daraus resultierenden Lärmarten.

Südlich der überplanten Flächen befindet sich die Bahnlinie Windsbach - Wicklesgreuth.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet wird die Nutzung als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Hiermit soll ein Beitrag zu Schaffung zusätzlichen Wohnraums und hiermit zur guten Durchmischung der Altersstrukturen in Neuendettelsau geleistet werden. Es wird eine städtebauliche Arrondierung der Siedlungsflächen im Süden von Neuendettelsau vorgenommen. Die festgesetzte Nutzungsart orientiert sich an den bereits im Umfeld im Wesentlichen ausgeübten Nutzungen.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca.	0,37 ha	100,0 %
Nettobaufläche allgemeines Wohngebiet	ca.	0,33 ha	90,6 %
Private Grünfläche / Gewässerrandstreifen	ca.	0,04 ha	9,4 %

Nachweis des Kriteriums festgesetzte GRZ < 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Satz BauGB:

Festgesetzte Wohnbaufläche	ca.	3.326,0 m ²
Festgesetzte GRZ lt. zeichnerischen Teil		0,4
Tatsächlich überbaubare Grundfläche		1.330,4 m² < zul. 20.000 m²

6.3 Erschließungskosten

Mit Aufstellung des Bebauungsplans sind keine unmittelbaren Erschließungskosten für die Gemeinde Neuendettelsau zu erwarten. Zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke sind die jeweils erforderlichen Hausanschlüsse an die Bestandsleitungen im Bereich des „Adlerwegs“ bzw. Narzissen- und Lilienweg notwendig.

Die hierfür anfallenden Kosten betreffen den jeweiligen Vorhabenträger selbst und sind durch diesen zu leisten. Kosten für die Gemeinde Neuendettelsau fallen nicht an.

7. Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Weiterentwicklung der Wohnbauflächen im Süden von Neuendettelsau getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen, soweit notwendig die örtlichen Verkehrsflächen im Sinne der gesicherten Erschließung enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung wird für den Bereich der Siedlungsnutzung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation, der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten.

Sie ermöglicht angemessen die Umsetzung des planerischen Zieles ein kurz- und mittelfristig verfügbares Angebot an zusätzlichen Wohnbauflächen für den erkennbaren Bedarf in Neuendettelsau zu schaffen. Die Planungen arrondieren in angemessener Weise die bereits vorhandenen Baustrukturen entlang des Adlerwegs im Osten.

Anderweitige Gebietskategorien, insbesondere die Entwicklung eines Dorfgebiets (MD), als mögliche Alternative aufgrund der Ortsrandlage entsprechen nicht den tatsächlich beabsichtigten Entwicklungen des städtebaulichen Umfeldes sowie den geplanten Nutzungen.

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO), auch ausnahmsweise, ausgeschlossen. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen. Mit der geplanten Bebauung soll die Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnbauflächen zum dauerhaften Aufenthalt geschaffen werden und potenzielle Konflikte aus den genannten ausgeschlossenen Nutzungen vermieden werden.

Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist das geplante Wohnbaugebiet aufgrund des geplanten Gebietscharakters und der umliegenden Nutzungen als nicht geeignet anzusehen, es bestehen zudem hinreichende alternative Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebe im Gemeindegebiet von Neuendettelsau. Betriebe des Beherbergungsgewerbes in allgemeinen Wohngebieten sind aus Sicht der Gemeinde Neuendettelsau nicht richtig angeordnet. Tankstellen sind städtebaulich an stärker frequentierten Straßen sinnvoll, so dass in Abwägung aller Belange eine Nutzung

des Planungsgebiets für Tankstellen auszuschließen war. Ausgenommen vom Ausschluss von Tankstellen wurden explizit gewerbliche Elektrotankstellen. Diese dienen der Förderung der Elektromobilität und sollen dazu beitragen, dass auch Besucher der neuen Siedlungsstrukturen die Möglichkeit haben, ihre Fahrzeuge dort laden zu können. Da von Elektrotankstellen im Regelfall keine wesentlichen Emissionen oder Gefahren ausgehen, ist die Zulässigkeit in der Gesamtabwägung als vertretbar zu erachten. Private Elektroladestationen auf den Privatflächen gelten nicht als „Tankstelle“ im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Im Planungsgebiet ist nur die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern zulässig. Um dabei eine maßvolle Bebauungsdichte unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes sicherzustellen, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Hiermit soll ein verträglicher Übergang zu den umgebenden Siedlungsstrukturen aber auch den Freiflächen im Umfeld sichergestellt werden.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden. Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen, Ausgleichsflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Es wird mit der Planung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem in der BauNVO bestimmten Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. Somit ist bereits grundsätzlich von einer verträglichen Bodenversiegelung auszugehen. Mit der gewählten GRZ wird sichergestellt, dass genügend Fläche für die Freiflächengestaltung und natürlichen Belange unversiegelt bleibt.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für die Teilflächen des Planungsgebiet jeweils eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie eine maximal zulässige Vollgeschosszahl festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Die nun festgesetzten Geschossflächenzahlen wurden in Abhängigkeit von den getroffenen Festsetzungen zur GRZ sowie den Festsetzungen zur maximal zulässigen Vollgeschossanzahl unter Berücksichtigung der Bestandsverhältnisse getroffen.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die GFZ wurde hier deutlich unter dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete angesetzt, um eine übermäßige Bebauung zu vermeiden.

Als max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse wurde das Höchstmaß von zwei Vollgeschossen bestimmt. Die Verträglichkeit mit dem Umfeld bleibt dabei gut gegeben.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO. Maßgeblich ist somit die Definition des Vollgeschosses gem. Art 2. Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung der BayBO. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen regelt jedoch im städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die Höhenentwicklung der Gebäude. Insbesondere aufgrund der zentralen Lage, ist die städtebauliche Sicht zur verträglichen Gesamtentwicklung der neuen Bebauungen im Umfeld erforderlich, Maßgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude zu treffen.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung im Planungsgebiet wurden unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes sowie der umgebenden gemischten Nutzflächen, maximal zulässige Gebäudehöhen in Abhängigkeit der jeweils zulässigen Dachform festgesetzt. Hiermit ist eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung des Planungsgebietes unter Beachtung des Umfelds und des Ortsbildes gewährleistet. Die maximalen Gebäudehöhe ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes bzgl. der zulässigen Wandhöhen. Werden also Gebäude mit Flachdach errichtet ist die maximale Wandhöhe von 7,50 m über dem Bezugspunkt nicht zu überschreiten.

Im Planungsgebiet sind zudem Gebäude mit einem Pultdach zulässig, dabei ist hinsichtlich der Höhenentwicklung der höchste Punkt der Dacheindeckung, die sog. maximal Firsthöhe zusätzlich nicht zu überschreiten. Bei Gebäuden mit Pultdach wird eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe bemisst sich bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Die jeweilige Bezugshöhe für die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss (EG) des betreffenden Hauptgebäudes. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss (EG) muss mindestens 0,2 m – 0,5 m über der Höhe der Erschließungsstraße im Bereich des Hauseingangs liegen. Die Bezugseinstellung wurde aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplan übernommen. Somit wird insgesamt eine nachvollziehbare Gesamthöhenentwicklung des Baugebiets sichergestellt.

Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen steuert die Verteilung der Hauptnutzungen auf den Baugrundstücken oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche.

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, welche die Baufenster bilden. Für das Planungsgebiet werden entsprechend der räumlichen Verteilung der Nutzflächen mittels festgesetzter Baugrenzen zwei Baufenster definiert, innerhalb deren bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Das Planungsgebiet wird durch den Wernsbach von Westen nach Osten gequert. Die Baufenster werden deshalb durch die festgesetzten privaten Grünflächen entlang des Wernsbachs unterbrochen. Um hier einen ungehinderten Durchfluss des Baches durch das Planungsgebiet gewährleisten zu können, wurden

die entsprechenden Gewässerrandstreifen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Im Übrigen sind die Baufenster so gewählt, dass entlang der Abgrenzung der Wohnbauflächen mindestens 3,0 m zur Planungsgebietsgrenze einzuhalten sind.

Für einzelne bauliche Anlagen war es aus städtebaulicher Sicht als vertretbar zu erachten, eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zuzulassen, da hiervon keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtentwicklung zu erwarten waren. Dementsprechend wurde für Hauseingangsüberdachungen eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zugelassen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden, da hiervon im Regelfall keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Sie dürfen aber nicht innerhalb der festgesetzten Gewässerrandstreifen errichtet werden, um hier einen ungehinderten Wasserabfluss sicherstellen zu können.

Weiterhin festzusetzen ist, dass Carports und Garagen nur innerhalb der Baufenster sowie der gesondert zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig sind. Stellplätze sind dagegen auch außerhalb dieser Flächen, aber nicht innerhalb der gesondert mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen, zulässig. Hiermit wird eine städtebaulich verträgliche Verteilung der Nutzungen im überplanten Gebiet sichergestellt.

Ausnahmen von der festgesetzten Lage der Garagen und Carports können im Einzelfall gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der Belange der Nachbarschaft und des Landschaftsbildes zu erwarten sind. Zudem dürfen sich keine Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ergeben.

Aufgrund der Hanglage ist die Veränderung des natürlichen Geländes (Auffüllungen/Abgrabungen) zulässig. Das Gelände wird daher neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gilt die für die Bebauung maßgebliche Straße und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche.

Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes im Bereich der allgemeinen Wohnbauflächen sind bis zu einer Höhe von jeweils maximal 1,25 m zulässig. Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen dürfen dabei nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten. Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft sind unzulässig.

Ausnahmen von der maximalen Höhe für Auffüllungen und Abgrabungen können im Einzelfall im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Belange der Nachbarschaft und des Landschaftsbildes zu erwarten sind und keine nachteiligen Veränderungen des Abflusses von wild abfließendem Niederschlagswasser kommt.

7.3 Dachgestaltung

Bei den Festsetzungen über die zulässigen Dachformen wurde das unmittelbare städtebauliche Umfeld berücksichtigt. Im östlich angrenzenden Baugebiet wurden Wohngebäude überwiegend mit Flach- oder Pultdach errichtet. In Anlehnung an die Festsetzungen des benachbarten Baugebiets sind auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans somit nur Hauptgebäude mit einem Flachdach oder einem Pultdach zulässig, die Dachneigung darf dabei 0° - 22° betragen. Untergeordnete Nebendächer (Anbauten, Zwerchhäuser u.Ä.) der Hauptgebäude, dürfen auch abweichende Dachformen aufweisen. Bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Carports und Garagen dürfen grundsätzlich mit Flachdach, Satteldach oder Pultdach bis max. 10 ° Dachneigung errichtet werden.

Mit Flachdach ausgeführte Hauptgebäude sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mindestens 10 cm Substratschicht herzustellen. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Lichtkuppeln, Notentrauchungsöffnungen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u. ä. belegt sind. Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Zwerchhäuser, Dachgauben und Wintergärten finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung. Die Festsetzung zur Ausführung von Gründächern dient der Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Minimierung der Klimaänderungsauswirkungen. Gründächer können durch ihre Retentionswirkung zu einer Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses und durch die örtlich Verdunstung zu einer Minimierung der Mikroklimateffekte (erhöhte Lufttemperaturen) beitragen.

Für die Dacheindeckungen geneigter Dächer sind naturrote Farbtöne braune und anthrazitfarbene Dachsteine bzw. Dachziegel zu verwenden. Hochglänzende, edelengobierte, reflektierende und glasierte Ausführungen der Dacheindeckung sind unzulässig. Flachdächer dürfen auch mit Metalleindeckung errichtet werden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer und Metaldächer, jedoch nicht hochglänzend und hochreflektierend, zulässig. Attikaabschlüsse dürfen grundsätzlich auch als Einblechung ausgeführt werden.

Unbeschichtete Metalleindeckungen sind aus Gründen des Gewässerschutzes grundsätzlich unzulässig. Metalleindeckungen dürfen nicht hochglänzend oder hochreflektierend ausgeführt werden.

Notwendig ist es die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu regeln. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in Abhängigkeit der Dachform flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei geneigten Dachflächen müssen die Module dachparallel errichtet werden oder in die Dachfläche integriert sein. Bei Gebäuden mit Flachdach ist auch eine Aufständering zulässig. Die Gesamthöhe der aufgeständerten Module wird auf eine Höhe von max. 1,00 m begrenzt. Bei Nebengebäuden mit Flachdach sind geringfügige Aufständeringe bis max. 25 cm über Oberkante des Flachdachs zulässig.

Erforderliche Verankerungen/Aufbauten der Solaranlagen zur Befestigung auf geneigten Dächern gelten nicht als Aufständering, soweit hierdurch die Dachneigung des Daches selbst nicht verändert wird. Als nicht aufgeständerte Bauweise werden hierbei die technischen Unterkonstruktionen der Systemhersteller verstanden. Beispielsweise nebenstehend abgebildet:



Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

7.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Wohnungen benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechselmengen.

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen wird den individuellen Bauherren angeraten, die Umsetzung von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung intensiv zu prüfen und wenn möglich zu realisieren. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Im Planungsgebiet sollen Gebäude mit Flachdächern errichtet werden. Diese sind prädestiniert für eine Doppelnutzung im Sinne der Energieeffizienz. Sie eignen sich in der Regel hervorragend für die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken.

Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, LED-Techniken für die Außenbeleuchtung einzusetzen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Auch aus artenschutzrechtlichen Gründen ist darauf zu achten, die Außen- und Objektbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Somit kann das Anlocken von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten vermindert werden.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes ist durch Anbindung an den bestehenden Adlerweg im Osten hinreichend gewährleistet. Von dort besteht im Weiteren Anschluss an die Windsbacher Straße im Osten, die als Haupterschließungsstraße im Süden von Neuendettelsau fungiert. Von dort können weitere örtliche und überörtliche Straßen erreicht werden. Der Adlerweg weist eine Straßenbreite von 4,50 m auf und ist somit ausreichend für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aus dem Planungsgebiet dimensioniert. Aus dem Plangebiet selbst ist nur mit sehr geringen zusätzlichen Verkehrsmengen zu rechnen, welche keine relevanten Auswirkungen auf die Belastungen der umliegenden Siedlungsstrukturen zur Folge haben werden. Zusätzliche äußere Erschließungen sind nicht erforderlich. Mit den bestehenden Anschlussmöglichkeiten kann die äußere Erschließung als hinreichend sichergestellt erachtet werden.

Innere Erschließung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Entwicklung von vier Bauparzellen ermöglicht. Dabei sind diese entlang des bestehenden Adlerwegs angeordnet, so dass keine eigene innere Erschließung erforderlich wird.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet ist grundsätzlich, entsprechend dem hauptsächlichen Entwicklungsziel eines allgemeinen Wohngebietes mit der Errichtung von Wohnnutzungen zu rechnen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft gem. der Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Neuendettelsau in aktueller Fassung zu erfolgen.

Die Errichtung von Stellplätzen ist grundsätzlich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bereiche zulässig, aber nicht in den mit Pflanzgebot gekennzeichneten Bereichen. Stellplätze und Zufahrten sind dabei aus Gründen des Klimaschutzes und der Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.

Aus planerischer Sicht kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen selbst in angemessener Weise nachgewiesen werden können.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Gesonderte Geh- oder Radwegerschließungen sind im Planungsgebiet nicht erforderlich. Über den unmittelbar östlich angrenzenden Adlerweg besteht im Süden Anschluss an einen Feldweg, im Norden kann der Gehweg entlang der Fliederstraße erreicht werden. Eine gute Anbindung an die weiteren Siedlungsflächen von Neuendettelsau ist somit gegeben. Die Verkehrsbelastungen im Umfeld sind als gering einzustufen, so dass auch in Bereichen ohne eigene Geh- und Radwege bei einer Mischnutzung der Verkehrsflächen eine sichere Geh- und Radfahrernutzung sichergestellt werden. Die Erschließung kann als gesichert erachtet werden.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich mit der Haltestelle „Bahnhof“ ca. 500 m nordwestlich des Planungsgebietes. Von dort besteht sowohl Anschluss an die Regionalbahn von Windsbach nach Wicklesgreuth und die verschiedenen Buslinien in Richtung Ansbach.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung der geplanten Neubaumaßnahme kann aufgrund der bestehenden Erschließungsstrukturen nur über den „Adlerweg“ im Osten des Plangebietes erfolgen. Die bestehende Straße ist für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Gegebenenfalls sind im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Planungsgebiet temporäre verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenen Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen sind zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so zu regeln, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser ist in die öffentlichen Schmutzwasserkanäle im Umfeld der überplanten Flächen einzuleiten. Diese besitzen noch ausreichende Kapazitäten für die Aufnahme des Schmutzwassers aus dem geplanten Baugebiet. Das Schmutzwasser wird von dort zur Zentralkläranlage im Südosten von Neuendettelsau gepumpt. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die bestehende Entwässerungsanlage ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der zu erwartenden, im Verhältnis geringen, Mengen an häuslichem Abwasser besitzt. Zum Anschluss an die Schmutzwasserkanäle sind neue Hausanschlüsse herzustellen. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Narzissen- und Lilienweg.

Anfallende Dach- und Oberflächenwässer sind getrennt von Schmutzwasser auf den privaten Grundstücksflächen zu fassen und, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Rahmen des Bodengutachtens wurden im Plangebiet Sickversuche erstellt. Diese haben keine maßgebliche Versickerungsfähigkeit festgestellt. Zudem ist zum Teil oberflächennah mit Grundwasser zu rechnen. Die Umsetzung einer regelkonformen örtlichen Versickerung ist daher unwahrscheinlich.

Um der Forderung einer ortsnahe Versickerung bzw. Nutzung des innerhalb des Planungsgebietes anfallenden Niederschlagswasser zu einem gewissen Grad nachzukommen und gleichzeitig auch eine gewisse Pufferung von Niederschlagswasser innerhalb der einzelnen Bauflächen zu ermöglichen, werden verschiedenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgenommen. Stellplätze und Zufahrten sollen, wo möglich und zulässig, in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden.

Weiterhin wurde für die überplanten Flächen Maßgaben zur Mindestrückhaltung im Quartier getroffen. Nicht versickerbare Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in eine private Zisterne einzuleiten. Je 150 m² errichteter Dachfläche sind mind. 5 m³ Retentionsvolumen zu errichten. Der Nachweis kann dabei auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen (z.B. als Gründach) erbracht werden.

Aufgrund der nicht zu erwartenden vollständigen Versickerungsfähigkeit sind Zisternen und Retentionsvolumen mit einem Überlauf auszustatten. Von diesen ist dann eine Ableitung in Richtung der Vorflut in Form des Wernsbachs, der das Planungsgebiet quert vorzunehmen. Aufgrund der beschränkten Dimensionen ist davon auszugehen, dass die Ableitung nur gedrosselt erfolgen kann. Der Drosselabfluss ist hierbei gesondert in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu bestimmen. Hiermit kann ein Beitrag zur verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken geleistet werden. Das festgesetzte zusätzliche Rückhaltevolumen kann zudem einen Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserbedarfs der Nutzungen leisten, indem es als Brauchwasser bspw. für die Gartenbewässerung genutzt wird.

Soweit eine Brauchwassernutzung von gesammeltem Niederschlagswasser vorgesehen wird, ist auf die Vorgaben der Wasserabgabesatzung der Gemeinde Neuendettelsau hinzuweisen. Diese regelt in § 5 Abs. 2 WAS zur Brauchwassernutzung Folgendes:

„Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§ 4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen der Gemeinde die dafür erforderliche Überwachung zu dulden.“

Die dementsprechenden Verpflichtungen sind durch die konkreten Vorhabenträger zu beachten. Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt zudem gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u.U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Das Plangebiet wird zudem von bestehenden, dinglich gesicherten, Privatkanälen gekreuzt. Soweit diese Leitungsverläufe nicht erhalten werden können, muss auf Kosten der jeweiligen privaten Vorhabenträger ein Umbau erfolgen. Die Funktionsfähigkeit der Abwasseranlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Neuendettelsau ist zu beachten.

8.3 Versorgung

Für die Versorgung des Planungsgebietes sind für alle Medien größtenteils nur neue Hausanschlüsse zu verlegen, welche von den Bauherren individuell mit den betreffenden Versorgern abzustimmen sind. Dies betrifft sowohl die Strom-, Wasser- und ggf. Gasversorgung als auch die Breitband- und Telekommunikationsversorgung des neuen Baugebiets. Entsprechende Leitungen der Versorger sind im Adlerweg und dem angrenzenden Narzissen- sowie Lilienweg im Osten des Planungsgebietes vorhanden.

Versorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Somit wird eine wirtschaftliche Ausführung sichergestellt. Wo möglich wird eine Mitverlegung in Kabelgräben anderer Versorger angestrebt. Im Detail kann hier aber erst im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung eine Koordination aller Versorger und deren Leitungstrassen entsprechend erfolgen.

Eine Festsetzung gesonderter Leitungstrassen auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Zuleitungen können im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Eine Trassenfestlegung oder Bestimmung von Leitungsrechten ist dort nicht nötig. Die koordinierte Erschließungsplanung ist hier als hinreichend zu erachten. Im privaten Grundstücksbereich sind lediglich die individuellen Hausanschlussleitungen zu verlegen. Hier sind individuelle Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und Versorger bzgl. Trassenführung und Leitungssicherung ausreichend. Gesonderte Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans sind entbehrlich.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen, sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Die Versorgung des Plangebietes kann als hinreichend gesichert angenommen werden.

8.4 Abfallentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behälter an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden.

Im Bereich des Geltungsbereichs ist eine Bereitstellung und Abholung am Adlerweg unmittelbar möglich. Zusätzliche Erschließungen für die Entsorger sind nicht nötig. Die Bereitstellung kann am Fahrbahnrand ohne die Behinderung Dritter aller Voraussicht nach erfolgen.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen.

Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

9. Denkmalschutz

Die Internetanwendung BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 13.01.2026) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Das nächste Bodendenkmal befindet sich über 500 m östlich, dabei handelt es sich um eine Freilandstation des Mesolithikums, das Benehmen wurde nicht hergestellt.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468-0 zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.12.2025

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Im Rahmen der erstellten Bodengutachtens wurden die lokalen Wasserverhältnisse geprüft. Aufgrund der Nähe zu einer Vorflut sowie den bekannten Hinweisen auf wassersensible Bereiche kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Bodengutachtens wurde in Tiefen von ca. 1,0 – 2,65 m unter Geländeoberkante Grundwasser angetroffen. Eine wesentliche Versickerungsfähigkeit ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht zu erwarten. Dies wurden im Zuge der Sickerversuche des Bodengutachtens bestätigt.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Die Grundstückseigentümer haben sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

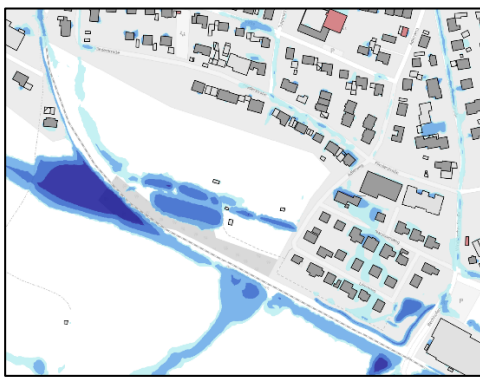
Aufgrund der topografischen Verhältnisse bzw. der zu erwartenden Versiegelung können bei Starkregenereignissen im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Insbesondere im Bereich der barrierefreien Anschlüsse an die Nutzungen (Eingangsbereiche) kann es je nach Gefälleausführung zu Wassereintritten kommen.

Das Austreten von Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen aus dem Planungsgebiet selbst wird durch die Minimierung des Versiegelungsgrades bestmöglich reduziert. Erhebliche Gefährdungen des städtebaulichen Umfelds sind nach aktueller Einschätzung nicht zu erwarten.



Das Plangebiet wird zudem von einem wasserführenden Graben gequert. Für diesen sind Gewässerrandstreifen bestimmt. Die Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzflut des Landesamtes für Umwelt zeigen im dortigen Bereich erhöhte Gefahren des konzentrierten Abflusses von Regenwasser. Die betreffenden Randbereiche des Grabens wurden daher im Bebauungsplan von einer Überbauung freigehalten. In diesem Bereich ist auch bei der Umsetzung von Bepflanzungen auf abflussbehindernde Objekte zu verzichten, so dass keine zusätzlichen Gefahren für die überplanten Flächen sowie die Niederlieger entstehen.

© Kartenausschnitt: Bayerisches Landesamt für Umwelt 2025



Auch die erstellten Starkregenabflusskarten für das Gemeindegebiet zeigen im Bereich des bestehenden Grabens Abflussrisiken von Niederschlagswasserereignissen.

© Kartenausschnitt: Starkregenabflusskarten © Spekter GmbH 2022

Unabhängig von den vorstehenden Ausführungen werden aber für die konkrete Vorhabenplanung weitergehende Prüfungen angeraten. Aus planerischer Sicht war es nötig, festzusetzen, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss mindestens 0,2 bis 0,5 m über der Höhe der Erschließungsstraße im Bereich des Haupteingangs sein muss. Hiermit wird die Gefahr des Eindringens von Wasser in die Gebäude minimiert.

Zudem sollten vorhabenbezogenen Maßnahmen zur Minimierung der Risiken aus Starkregenereignissen für die geplanten Nutzungen getroffen werden. Der Gefahr aus Starkregenereignisse ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände angelegt werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sollten bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche ausgebildet werden.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen

z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Diese Maßnahmen werden insbesondere für Souterrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Abschluss einer Elementarschadenversicherung, welche auch Schäden aus Starkregenereignissen beinhaltet, ratsam ist.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet mit den zulässigen Nutzungen, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Feuerwehr Neuendettelsau mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen vor. Die Feuerwehr Neuendettelsau verfügt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans über ein Hubrettungsgerät, so dass der zweite Rettungsweg entweder über die Steckleiter oder das Hubrettungsgerät der Feuerwehr Neuendettelsau sichergestellt ist.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Neuendettelsau beträgt ca. 1,7 km.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 48 m³/h für 2 Stunden anzusetzen. Eine entsprechende Wasserleitung ist im Adlerweg vorhanden. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine Bereitstellung von Löschwasser aus dieser Wasserleitung in ausreichendem Maß möglich ist. Die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet kann damit als gesichert erachtet werden.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die beplanten Flächen werden über den bestehenden Adlerweg erschlossen, der für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen ausreichend dimensioniert ist. Es ist davon auszugehen, dass keine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen zu Rettungszwecken nötig wird.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Das Risiko hierfür wird als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind. Weiter südlich der überplanten Flächen befindet sich die Bahnlinie Windsbach - Wicklesgreuth. Unmittelbare Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist überwiegend die Errichtung von Wohnbebauung Gebiet mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus den Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

Solarmodule produzieren aber auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i. d. R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Im Zuge der vermehrten Nutzung regenerativer Energiequellen für die Beheizung von Gebäuden wird oftmals auf Luftwärmepumpen zurückgegriffen. Die hierfür benötigten Wärmetausche werden häufig noch als Splitgerät mit Aufstellung im Freien realisiert.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind grundsätzlich auch Abluftanlagen sowie Klimaanlage als potenzielle Lärmquellen mit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erachten. Die hieraus resultierenden Auswirkungen sind entsprechend auf die zulässigen Maße zu minimieren.

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA-Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei

der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine Körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktueller Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben, ein ausreichender Immissionsschutz gegeben ist, so dass auf gesonderte Festsetzung im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet werden kann.

Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm:

Im Süden des Planungsgebiets verläuft die Regionalbahnlinie Windsbach Wicklesgreuth. Die Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm wurden in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. IM251026_rev00 vom 07.12.2025 des Ingenieurbüros Anthuber ermittelt und bewertet. Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen grundsätzlich Verkehrslärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Aufgrund der im Verhältnis geringen Plangebietsflächen ist aus den Planungen selbst mit kaum merklichen Veränderungen der bestehenden Verkehrslärmbelastungen zu rechnen. Es handelt sich um unmaßgebliche Verkehrsbelastungen aus den Planungen für das Umfeld.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmbelastungen aus dem Umfeld, vor allem aus dem Bahnverkehr machen Festsetzungen zum Schutz der zukünftigen Bewohner des Planungsgebiets erforderlich. Der Gutachter hat im Rahmen der erstellten schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen erarbeitet, die Grundlage für diese Bauleitplanung sind und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Kritischen Immissionsbelastungen wurden dabei hauptsächlich im südlichen Teil des Plangebietes festgestellt. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung aus der Bahnnutzung sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im südlichen Baufenster Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen.

Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 einzuhalten.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind zulässig, wenn mindestens ein Fenster des Raumes an eine der lärmabgewandten Fassaden, an denen der Immissionsgrenzwert eingehalten ist, orientiert wird. Sofern die Orientierung mindestens eines Fensters an den lärmabgewandten Fassaden durch Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, können passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Räumen an diesen Fassaden zugelassen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind hierbei wie Schlafräume zu beurteilen. Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage an der West-, Süd-, und Ost-Gebäudefront des südlichen Baufensters für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

Somit kann sichergestellt werden, dass auch unter Berücksichtigung der bestehenden Immissionsbelastungen aus dem Bahnbetrieb gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Geprüft und bewertet wurden zudem die Auswirkungen der Verkehrslärmbelastungen auf die Außenwohnbereiche möglicher Nutzungen. Es zeigte sich, dass hier im Süden des Plangebietes auch im Tagzeitraum Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsgrenzwerten nicht ausgeschlossen werden können. Es war daher erforderlich, für die Außenwohnbereiche auf der Südseite des südlichen Baufensters Maßgaben zum Schallschutz zu bestimmen. Es wurde bestimmt, dass diese Bereiche ebenfalls durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Abgewogen wurde bzgl. der Schallschutzmaßnahmen zum Schallschutz der Gebäude selbst die Maßgabe der Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen vor passiven Schallschutzmaßnahmen. Aktive Schallschutzmaßnahmen waren aufgrund der Entfernung zum Emissionsort nicht sinnvoll umsetzbar. Die benötigte Höhe wäre städtebaulich unverhältnismäßig. Daher war es vertretbar, den Schallschutzmaßnahmen zu bestimmen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels, anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Immissionen aus dem regulären Bahnbetrieb

Südlich des Planungsgebietes befinden sich Bahnflächen. Ansprüche gegen die Betreiber und Nutzer der Bahnanlagen aufgrund von Einwirkungen aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Insbesondere sind Immissionen, wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gleiches gilt für Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb und Instandhaltungsmaßnahmen an der Bahntrasse. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V.m. § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

Die Lärmbelastungen aus dem Bahnbetrieb wurden im Abschnitt Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm behandelt.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für Errichtung neuer mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über die bestehende Straße im Osten abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden. Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV-Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden. Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

Immissionen aus der Landwirtschaft

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen

Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:

In der Gesamtabwägung kann daher davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden auf Grundlage des erstellten Gutachtens des zertifizierten Sachverständigen Andreas Anthuber entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Auch das erstellte Bodengutachten lässt keine Rückschlüsse auf etwaige Belastungen zu. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehener Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen, insbesondere Ersatzbaustoffverordnung (EBV) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die geltenden Einstufungen nach EBV zu beachten.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayerischen Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Die Festsetzungsmöglichkeiten wurden durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung v. 23.12.2024 erheblich eingeschränkt. Die Grünordnungsplanung wurde daher auf die sich ergebenden Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB, die Vorgaben des Artenschutzes sowie die seit 01.10.2025 verbleibenden Möglichkeiten örtlicher Bauvorschriften beschränkt.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen naturnah zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden Stein- und Kiesgärten aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden mit einer maximalen Breite von 0,40 m sowie erforderliche Randstreifen von Dachbegrünungen und Flächen von < 1,5 m². Der Ausschluss ist aus Gründen des Klimaschutzes erforderlich, da entsprechende Flächen negativ auf das Kleinklima wirken. Ebenfalls ausgenommen sind versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies. Es wird ausdrücklich empfohlen, auch in den gem.

Ausnahme zulässigen Flächen keine Wurzelschutzvlies oder ähnliches einzubauen, da diese negativ auf den Naturhaushalt wirken.

Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme (Wohnhaus) folgt. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Entlang des Wernsbaches, der das Planungsgebiet von Westen nach Osten quert, wird eine private Grünfläche festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen darf mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, soweit hierdurch der Hochwasserabfluss nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Ausgebauter Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und dafür erforderlichen Festsetzungen sind unter Kapitel 16 dieser Begründung erläutert. Grundsätzlich gilt, ein Baubeginn kann zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbstständigen Jungvögeln nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Dies regelt sich aus den Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist daher entbehrlich. Unter Baubeginn wird hierbei auch der Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht (Baufeldfreimachung) verstanden. Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtigungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert abzustimmen.

In der Gesamtabwägung der Planung sichern die Grünordnungsmaßgaben eine verträgliche Gesamtentwicklung und angemessene Einbindung in das Umfeld.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend des § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

15. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den § 2a und § 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem.

§ 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung bzw. Gartennutzung gekennzeichnet. Durch die Überplanung kommt es zu einer neuen Flächenversiegelung durch die geplanten Gebäude und Nebenanlagen. Mit einer Begrenzung der Versiegelung auf Ebene der Bauleitplanung sowie Einschränkung der überbaubaren Flächen können übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden. Vermeidungsmaßnahmen wie die Gründachfestsetzung und der Ausschluss von Stein- und Kiesgärten minimieren die Auswirkungen weiter. Der Ausschluss einer Überbauung der Gewässerrandstreifen minimiert die Auswirkungen auf das Schutzgut zusätzlich. Somit ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die bereits vorhandene Nutzung im Umfeld sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Wo möglich soll das Niederschlagswasser in unversiegelten Bereichen im Planungsgebiet breitflächig versickert werden. Die Maßnahmen zur Speicherung des Niederschlagswassers und der Nutzung als Brauchwasser wirken positiv auf den lokalen Wasserhaushalt. Eine vollständige Versickerung ist aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse ausgeschlossen. Es werden Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung erforderlich. Auswirkungen auf den wassersensiblen Bereich, welcher sich entlang des Baches erstreckt und mit dem Plangebiet teilweise überschneidet sind nicht zu erwarten. Durch die Freihaltung der Gewässerrandstreifen wird zudem auf die Minimierung der Gefährdungen durch Hochwasser hingewirkt. Insgesamt wird von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt ausgegangen.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Erhebliche Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind, aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsnutzungen im Umfeld des Planungsgebietes sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Wesentlichen wird das Planungsgebiet durch die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs genutzt. Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange sind auf Basis der getroffenen Festsetzungen aktuell nicht zu erwarten. Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung konnten keine besonders geschützten Arten festgestellt werden. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Die geplante Siedlungsnutzung lassen unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist durch angrenzende Siedlungsnutzungen sowie landwirtschaftliche genutzte Fläche geprägt. Die unversiegelten Flächen konnten aber durch ihre Wasserspeicherfunktion zu einem gewissen Grad positiv auf das Kleinklima wirken. Durch die nun geplanten neuen Nutzungen wird zu einem gewissen Grad diese Speicherfunktion aufgegeben. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.

Schutzgut Mensch

Die Flächen des Planungsgebietes sind als landwirtschaftliche Flächen genutzt und standen dem Menschen somit auch nicht zu Erholungs- und Freizeit Zwecken zur Verfügung. Durch die Planungen wird hieran keine Veränderung vorgenommen. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie im Planungsgebiet selbst wird nicht erwartet. Es grenzen keine örtlichen oder überörtlichen Rad- und

Wanderwege an das Planungsgebiet an, die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion sind mit der nun möglichen Bebauung als gering bis nicht existent zu erachten. Die auf das Plangebiet aus dem Umfeld einwirkenden Immissionsbelastungen sind in der Abwägung als verträglich mit den geplanten Nutzungen anzusehen. Die zu erwartenden Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm im südlichen Baufenster können durch die Einhaltung der entsprechenden Festsetzungen zum Schallschutz sicher gelöst werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch die bestehenden Wohnbauflächen im Umfeld sowie die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung im Gebiet geprägt. Zudem ist die vorhandene Bahnlinie im Süden sehr markant. Mit der geringen Gebietsgröße ergibt sich keine erhebliche Veränderung zur Ausgangssituation. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen wird eine landschaftlich und Ortsbild verträglich Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen ermöglicht. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Mit den Planungen wird die Arrondierung der Siedlungsflächen von Neuendettelsau im Süden ermöglicht und betreffen in wesentlichen Teilen entweder landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Planungen entsprechen den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Der Landverbrauch wird auf das notwendige Maß minimiert, insbesondere kann durch den direkten Anschluss an den Bestand auf neue erhebliche Verkehrsflächen verzichtet werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht betroffen.

Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise. Die Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung geringe Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten.

16. Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Rahmen von örtlichen Begehungen im Frühjahr 2025 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Seitens der Bachmann Artenschutz GmbH wurde ein entsprechendes Fachgutachten erstellt. Dieses ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Die Nähe des Planungsgebietes zu den bestehenden Siedlungsstrukturen sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung wirken sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus. Darüber hinaus konnten weder im Planungsgebiet als auch im städtebaulichen Umfeld artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten vorgefunden werden. Bei den im Rahmen der Begehung festgestellten Arten handelte es sich um die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs. Aufgrund der geringen Eingriffsgröße des Planungsgebietes ist zudem davon auszugehen, dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potenziell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden. Es bestehen umfangreiche Ausweichmöglichkeiten im naturräumlichen Umfeld. Aus fachlicher Sicht war es allgemein im Sinne der Vermeidung von Auswirkungen notwendig, folgende Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans aufzunehmen:

- **M01:** Während der Krötenwanderung (ca. März bis Mitte April, witterungsabhängig) müssen die Tiere aus der Baugrube herausgehalten werden. Hierfür ist ein Amphibienzaun entlang der Grundstücksgrenze anzubringen. Es ist darauf zu achten, dass auch die Einfahrt nachts für die Kröten verschlossen wird.
- **M02:** Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sind abzudichten/zu verschließen. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.

- **M03:** Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

Folgende Maßnahmen werden zusätzlich empfohlen. Eine Umsetzung ist zwar nicht verpflichtend, dennoch kann oftmals mit wenig Aufwand eine Verbesserung für die lokalen Populationen erreicht werden.

- **E01:** Auf einer dauerhafte Beleuchtung Richtung Waldrand im Westen soll verzichtet werden.
- **E02:** Die Gartenzäune sollen so gestaltet werden, dass sie für Amphibien durchgängig bleiben.
- **E03:** Eine naturnahe Gestaltung der Gärten ist zu empfehlen. Heimische, fruchtbetragende Gehölze sind zu bevorzugen. Ein Verzicht auf Mähroboter schützt Kleintiere und Artenvielfalt.

Von einer verbindlichen Festsetzung dieser Maßnahmen wurde aber abgesehen, da es sich um individuelle Gestaltungsaspekte handelt, welche für den Vollzug des Bebauungsplan keine maßgebliche Bedeutung haben.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

17. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern und die bestehenden Bebauungen im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie in Bezug genommenen Konzepte können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses der Gemeinde Neuendettelsau, Johann-Flierl-Str. 19, 91564 Neuendettelsau eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können der Homepage der Gemeinde Neuendettelsau (<http://www.neuendettelsau.eu>) eingesehen oder unter Tel. 09875/502-0 erfragt werden.

18. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes „Westlich des Adlerwegs“ in der Fassung vom xx.xx.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

- Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung ist:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten Markus Bachmann, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, Stand 10/2025
- Baugrunduntersuchung, erstellt durch Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum, Aktenzeichen: 61125, Stand 22.12.2025
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung, erstellt durch zertifizierten Sachverständigen Andreas Anthuber; Bericht Nr. IM231026_rev00, Stand 07.12.2025

Aufgestellt: Heilsbronn, den 26.01.2026
zuletzt geändert:

Neuendettelsau, den.....

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Gemeinde Neuendettelsau
Christoph Schmoll
1. Bürgermeister