

**Gemeinde Neuendettelsau
Landkreis Ansbach**

Bebauungsplan Nr. 12

**Gewerbegebiet „An der Haager Straße“
1.Änderung**

BEGRÜNDUNG

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
mit integriertem Umweltbericht**

**Stand vom 26.01.2026
Zuletzt geändert am**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Übergeordnete Planungen	6
4.	Allgemeine Lage des Änderungsgebiets	6
5.	Bestehende Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zur Änderung des Bebauungsplans	7
6.	Städtebauliche Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans	7
7.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	10
8.	Denkmalschutz	10
9.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	11
10.	Vorbeugender Brandschutz	12
11.	Immissionsschutz	12
12.	Umgang mit Altlasten	13
13.	Grünordnung sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	13
14.	Berücksichtigung der Umweltbelange	13
15.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	15
16.	Überregionale Planung	15
17.	Hinweise	15
18.	Bestandteile der Änderung des Bebauungsplanes	15

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 Gewerbegebiet „An der Haager Straße“ 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 am 09.05.1994 den Bebauungsplan Nr. 12 Gewerbegebiet „An der Haager Straße“ als Satzung beschlossen. Es wurde hier ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die einzelnen Grundstücke sind überwiegend bebaut, einzelne Teilflächen im Norden sind bislang nicht bebaut. Im Gewerbegebiet waren bislang soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Mit der Aufgabe des örtlichen Krankenhauses in Neuendettelsau wird die Gesundheitsfürsorge für die Bevölkerung im Osten des Landkreises zunehmend schwieriger. Die dortigen Flächen können auch für ergänzende medizinische Versorgungseinrichtungen Dritter nicht mehr genutzt werden. Da anderweitige Entwicklungsmöglichkeiten für dringend benötigte Einrichtungen aktuell nicht verfügbar gemacht werden können, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans vorzunehmen.

Der Gemeinderat hat hierzu im Rahmen seiner Sitzung am 26.01.2026 über die 1. Änderung des Bebauungsplans beraten und mehrheitlich beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Nutzungen sowie zulässiger Grundflächen und Gebäudehöhen in einer Teilfläche zu ändern. Da es sich um nur um eine untergeordnete Änderung in einer geringen Teilfläche handelt, kann für die Änderung das vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB angewendet werden. Die notwendigen Voraussetzungen sind erfüllt. Die geplanten Änderungen berühren aufgrund der im Wesentlichen bereits erfolgten Umsetzung des Planungsrechtes nicht die Grundzüge der Planungen. Der Grundzüge der Planungen für ein Gewerbegebiet werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

In gleicher Sitzung wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans gebilligt und die Verwaltung beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Weitere Beschlüsse wurden bislang nicht gefasst.

1.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Es wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet, da

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Mit den Änderungen keine Auswirkungen auf die planerischen Grundzüge des Bebauungsplans verbunden sind.

1.4 Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet werden. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 4 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 15 dieser Begründung gesondert erläutert.

1.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan sind Eingriffe in den nun überplanten Flächen bereits zulässig. Durch die Änderung erfolgt keine Anpassung der Planung, welche nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt zur Folge haben. Die Nutzungsintensität wird durch die Planungen nicht erhöht, so dass von einer Ausgleichserfordernis abgesehen werden kann (vgl. § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB).

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Neuendettelsau hat am 09.05.1994 zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Gewerbeflächen im Gemeindegebiet den Bebauungsplan Nr. 12 Gewerbegebiet „An der Haager Straße“ beschlossen. Dieser sah hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einen Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vor. Hintergrund des Ausschlusses zum damaligen Zeitpunkt war die Vermeidung einer Konkurrenzsituation zu den im Ortskern verorteten gesundheitlichen Einrichtungen, insbesondere des Krankenhauses. Im dortigen Krankenhaus wurden jedoch auch durch Dritte medizinische Versorgungseinrichtungen für den östlichen Landkreis Ansbach betrieben.

Der Betreiber des Krankenhauses hat aufgrund der allgemeinen Veränderungen in der medizinischen Versorgungslandschaft und den Vorgaben des Gesundheitssystems in Deutschland das Krankenhaus in Neuendettelsau zum 31.12.2023 geschlossen. Eine wirtschaftliche Fortführung des Versorgungsangebotes war nach Ansicht des Betreibers nicht mehr möglich. Die im Krankenhauskomplex betriebenen Versorgungseinrichtungen Dritter, insbesondere eine wichtige Dialyseeinrichtung für den östlichen Landkreis, können aufgrund der Eigentumsstruktur des Krankenhauskomplexes dort nicht mehr weiterbetrieben werden. Intensive Versuche, die bestehenden Einrichtungen an ihren Bestandsstandorten fortzuführen, sind gescheitert. Da latent ein Verlust wichtiger Einrichtungen für die lokale und regionale Gesundheitsvorsorge der Bevölkerung droht wurde seitens der Gemeinde Neuendettelsau versucht, gemeinsam mit den Betreibern, neue Standorte im Gemeindegebiet für die Fortführung der Einrichtungen zu finden.

Hierbei wurde zunächst intensiv in innerörtlicher Lage nach entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten gesucht. Im Ergebnis musste aber festgestellt werden, dass aktuell keine geeigneten Standorte verfügbar sind. In der Ausweitung des Suchradius konnte dann insbesondere für die Sicherung der örtlichen Dialyseeinrichtung eine Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes an der Haager

Straße gefunden werden. Eine Entwicklung ist dort jedoch aktuell aufgrund des bestehenden Planungsrechtes nicht möglich. Die Errichtung entsprechender medizinischer Versorgungseinrichtungen war im damaligen Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan zur Vermeidung von Konkurrenzsituationen zum damals noch bestehenden Krankenhaus ausgeschlossen worden.

Aufgrund der nun veränderten Rahmenbedingungen war daher seitens der Gemeinden Neuendettelsau neu zu bewerten, um der damals getroffene Ausschluss weiterhin gerechtfertigt ist oder sogar den Aufgaben der Gemeinde an die Sicherung der medizinischen Versorgung zuwiderläuft.

In diese Bewertung ist intensiv die Lage des bestehenden Gewerbegebietes am Nordostrand des Kernortes von Neuendettelsau eingeflossen. Zwar wären grundsätzlich zentraler gelegenen Verortungen entsprechender Einrichtungen wünschenswert, da jedoch keine entsprechenden Flächen aktuell verfügbar sind, war es im Ergebnis der Abwägung als vertretbar zu erachten, hier auch Randlagen der Siedlungsflächen für eine Entwicklung einzubeziehen. Berücksichtigt wurde hierbei auch die Tatsache, dass Einrichtungen wie Dialysezentren zumeist nicht auf einen fußläufigen Patientenverkehr ausgelegt sind. Vielmehr erreicht der überwiegende Teil der Patienten die Einrichtungen mit dem eigenen Fahrzeug oder Fahrdiensten. Der Betrieb erfolgt zudem an sieben Tagen in der Woche. Die hiermit einhergehenden Emissionen führen tw. im bebauten Wohnzusammenhang auch zu Konflikten mit den umgebenden Wohnnutzungen.

Zu würdigen in der Abwägung war hierbei auch die Frage der Auswirkungen einer entsprechenden Zulassung von medizinischen Einrichtungen auf die bestehenden Gewerbebetriebe sowie den Gebietscharakter eines Gewerbegebietes insgesamt. Das Gewerbegebiet ist in wesentlichen Bereichen bereits bebaut und wird intensiv genutzt. Gefahren, dass sich durch die Zulassung von medizinischen Einrichtungen im Plangebiet der Gebietscharakter nachteilig verändern würde, sind daher nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Neuendettelsau hat daher eine Änderung des bestehenden Bebauungsplan Nr. 12 für angemessen erachtet, um dort zukünftig zumindest einzelne Bereich der Gesundheitsvorsorge und Einrichtungen für weitere soziale und gesundheitliche Zwecke zu ermöglichen. Hiermit soll die medizinische Versorgung der lokalen und regionalen Bevölkerung gesichert werden.

Im Zuge dieser Abwägungsentscheidungen wurde zudem beschlossen im nordöstlichen Teil des Bebauungsplans die überbaubare Grundfläche sowie die zulässige Höhe von baulichen Anlagen anzupassen und an das im Übrigen geltende Maß der baulichen Nutzung anzupassen. Hiermit soll die Nachverdichtung von gewerblichen Nutzungen im Bestand, bspw. durch Stapeln in die Höhe, gefördert werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt lediglich eine Teilanpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie in einer Teilfläche eine Änderung der überbaubaren Grundflächen und zulässigen Höhen von baulichen Anlagen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 behalten ihre Gültigkeit.

In der Gesamtabwägung war daher die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 Gewerbegebiet „An der Haager Straße“ als planerisch geeignetes Instrument zu erachten. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Änderung des Planungsrechtes wird als sog. unselbstständige Änderung vorgenommen und das bestehende Planungsrecht nur in den Punkten geändert, welcher für die Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ändern war. Im Übrigen bleiben die bereits getroffenen Festsetzungen in Kraft und gelten fort. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist daher immer in Zusammenhang mit der Urfassung des Bebauungsplans zu würdigen und zu nutzen.

3. Übergeordnete Planungen

Die Flächen der zur Änderung vorgesehenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neuendettelsau als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt hieran keine Änderung.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.06.2023) weist Neuendettelsau als gemeinsames Mittelzentrum mit Heilsbronn und Windsbach aus, das im Raum mit besonderem Handlungsbedarf liegt. 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.

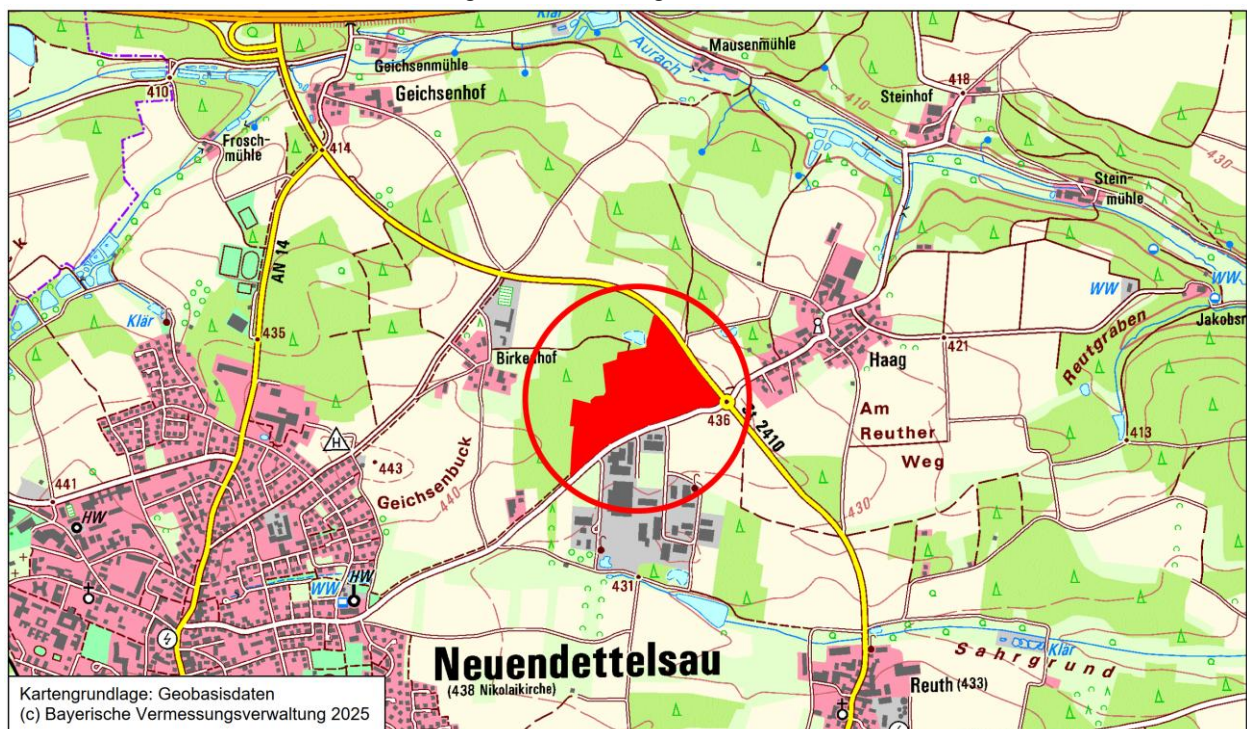
Im LEP wird unter Abschnitt 8.2 Gesundheit auf die Aufgaben der medizinischen Versorgung der Bevölkerung eingegangen. Als Grundsatz wird bestimmt, dass in allen Teilräumen eine flächendeckende und bedarfsgerechte medizinische Versorgung gewährleistet werden soll. In der Begründung des LEP zum Abschnitt 8.2 wird hier ausgeführt, dass die Kommunen abseits des gesetzlich normierten Sicherstellungsverpflichtungen der Kassenärztlichen Vereinigung Bayerns auch die Kommunen durch die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen zur flächendeckenden und bedarfsgerechten ambulanten medizinischen Versorgung der Bevölkerung beitragen können.

Diese Aufgabe kommt die Gemeinde Neuendettelsau im Zuge der vorliegenden Planung nach.

Nachteilige Auswirkungen auf die übergeordneten Ziele der Landes- und Regionalplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplans aufgrund der Nachrangigkeit der Änderungen in Bezug auf die Themenkomplexe der Landes- und Regionalplanung nicht zu erwarten. Vielmehr wird Beitrag zu Gewährleistung der medizinischen Versorgung der Region geleistet.

4. Allgemeine Lage des Änderungsgebiets

Der genaue Umgriff zur 1. Änderung ist aus dem Planblatt zur Änderung des Bebauungsplans zu entnehmen. Das betreffende Gebiet ist wie folgt im Gemeindegebiet verortet:



Übersichtslageplan zur Lage des Geltungsbereichs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „An der Haager Straße“ ohne Maßstab (© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „An der Haager Straße“ umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 731/2, 731/3, 731/4, 731/5, 731/7, 731/8, 731/9, 731/10, 731/12, 731/13, 731/14, 731/15, 731/16, 731/17, 731/18, 731/19, 731/20, 731/21, 731/22, 731/25, 731/28, 731/29 und 731/30 jeweils Gemarkung Neuendettelsau sowie Teilflächen der Fl. Nr. 731/20, Gemarkung Neuendettelsau.

Der formelle Umgriff der Änderung des Bebauungsplans beinhaltet bzgl. der Änderungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung den Gesamtumgriff des Ur-Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 10,5 ha. Der zeichnerische Änderungsbereich mit Änderungen am zulässigen Maß der baulichen Nutzung umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Das Änderungsgebiet liegt im Nordosten von Neuendettelsau. Er wird umgrenzt:

im Norden: durch angrenzende Waldflächen

im Osten: durch die Staatsstraße 2410

im Süden: durch die Ortsstraße „Gewerbering“ und anschließende weitere Gewerbeflächen sowie landwirtschaftlich Nutzflächen

im Westen: durch angrenzende Waldflächen

5. Bestehende Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zur Änderung des Bebauungsplans

Die zur Änderung vorgesehenen Flächen sind bzgl. der gewerblichen Nutzflächen im privaten Eigentum. Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Neuendettelsau.

Die Gewerbeflächen im Plan-gebiet sind umfassend genutzt. Im Luftbild stellt sich die Situation wie folgt dar (© Luftbild: Bay Vermessungsverwaltung 2026):

Die Erschließung ist vollständig hergestellt und funktionsfähig. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und ist entsprechend auch für das bisher nicht bebaute Grundstücksteile in der Entwässerungsplanung entsprechend enthalten.



6. Städtebauliche Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans

Mit der vorliegenden Planung wird eine unselbstständige Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen. Hiermit soll die Gesamtentwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen nachhaltig gesichert werden. Weiterhin dienen die Änderung der Erfüllung der kommunalen Aufgaben in der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzungen für den gesamten Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplans, welcher auch als Geltungsbereich für die 1. Änderung festgesetzt ist, vorgenommen.

Die im Ur-Bebauungsplan ausgeschlossene Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans angepasst. Entsprechende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke werden nun gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein im Plangebiet zugelassen.

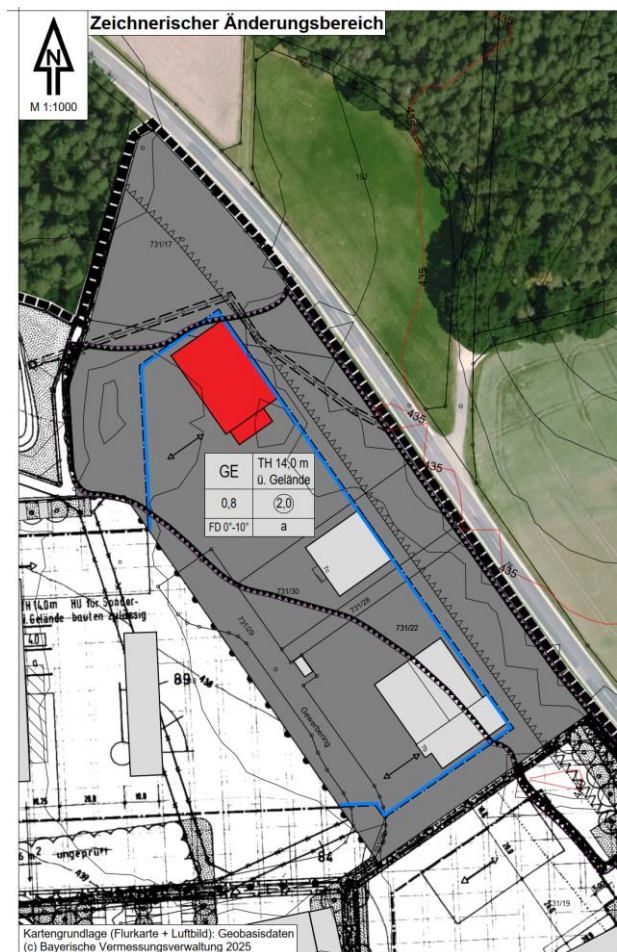
Mit dieser Änderung soll, wie unter Abschnitt 2 der Begründung bereits dargelegt, die medizinische Versorgung der lokalen und regionalen Bevölkerung in Neuendettelsau und dem Umfeld gesichert werden. Insbesondere der latent im Raum stehende Verlust einer dringend im regionalen Kontext benötigten Dialyseeinrichtung und fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten machen die vorgesehene Änderung nötig.

Negative Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung und den Grundcharakter eines Gewerbegebietes ergeben sich aus der allgemeinen Zulassung von Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke nicht. Das Gewerbegebiet ist bereits intensiv genutzt. Änderungen an dieser Nutzungsdichte sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Möglichkeit der Umsetzung von Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke beschränkt sich somit auf kleinere bisher nicht bebaute oder untergenutzte Teile. Es ist daher nicht zu erwarten, dass aus der Zulassung der Grundcharakter eines Gewerbegebietes in Frage gestellt wird. Es wird mit hinreichender Sicherheit von einer angemessenen Verträglichkeit entsprechender Nutzungen mit den bestehenden Gewerbenutzungen ausgegangen. Nachteilige Auswirkungen auf betrieblichen Nutzungen der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe werden ebenfalls nicht gesehen.

Zusätzlich werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans für eine Teilfläche des Gesamtplanangebiets am Ostrand Änderungen an den überbaubaren Flächen sowie der Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen. Diese Änderungen betreffen lediglich den im zeichnerischen Teil des Planblattes abgebildeten Teilbereich mit grauer Flächenfüllung, welcher nebenstehend unmaßstäblich verkleinert zusätzlich abgebildet ist.

Sie umfasst zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die Flurstücke mit den Flurnummern 731/17, 731/22, 731/28, 731/30, Gem. Neuendettelsau sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Flurnummern 731/18, 731/26 und 731/29, jeweils Gemarkung Neuendettelsau.

In diesem Bereich ist eine geringfügige Erweiterung des Baufensters in nördlicher Richtung sowie für das Baufenster eine gegenüber dem Ur-Bebauungsplan erhöhte zulässige Traufhöhe festgesetzt worden. Beide Maßgaben dienen der Nachverdichtung im Bestand und tragen zu einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden bei. Die Gemeinde Neuendettelsau folgt hiermit auch den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.



Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden hieraus nicht erwartet. Die Änderungen zu den zulässigen Traufhöhen nehmen die im Planungsrecht bereits für die weiteren Gewerbeflächen vorgenommen und tw. auch umgesetzten zulässigen Höhen auf. Durch die umgebenden Waldstrukturen ergeben sich hinsichtlich der Fernwirkung keine anderweitigen Auswirkungen als im Bestand. Die Waldstrukturen werden auch weiterhin die bestimmenden Landschaftselemente bleiben, denen sich die Baustrukturen unterordnen.

Auswirkungen auf die östlich angrenzende Staatstraße sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die gesetzliche Bauverbotszone von 20,0 m ist auch weiterhin eingehalten. Gleiches gilt auch für die Abstände zu den nordwestlich angrenzenden Waldbeständen. Die Baumfallzone mit einem Abstand von 25 m ist auch bei dem erweiterten Baufenster beachtet. Nachteilige Auswirkungen auf die Waldbesitzer ergeben sich somit nicht.

Grundsätzlich ist hier aber auch auf die gesetzliche Verkehrssicherungspflicht der Waldeigentümer zu verweisen. Hierzu hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) sich 2021 dahingehend geäußert, „dass aus dem Rücksichtnahmegebot für den Eigentümer eines Waldgrundstückes trotz durch die Bebauung möglicherweise steigender Haftungsrisiken kein Anspruch auf Freihaltung des Baumwurfbereichs von jeglicher Bebauung ableitbar ist. Waldbesitzern [...] obliegt es vielmehr grundsätzlich und damit unabhängig von einem Bauvorhaben in der Nachbarschaft, einen den Anforderungen der Verkehrssicherungspflicht genügenden Zustand zu schaffen. Der rechtliche Umfang der Verkehrssicherungspflicht hängt nicht davon ab, ob das Nachbargrundstück bebaut ist. Dass die faktisch von Waldeigentümern aufzuwendende Sorgfalt bei einer Nachbarschaft zu einem unbebauten Grundstück regelmäßig geringer sein wird und dass dann womöglich die Waldbewirtschaftung einfacher ist, als wenn Wohnbebauung angrenzt, verleiht diesen grundsätzlich keine Abwehrposition gegen eine heranrückende Bebauung unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots. Waldeigentümer müssen vielmehr, wenn nicht besondere Umstände hinzutreten, immer damit rechnen, dass die ihrem Wald benachbarten Grundstücke auf eine Weise genutzt werden, die für sie Wirtschafterschwernisse und erhöhte Haftungsrisiken mit sich bringt (grundlegend BayVGH, B.v. 6.11.1989 - 14 CS 89.2551 - unveröffentlicht; vgl. auch BayVGH, B.v. 18.6.1997 - 14 ZS 97.1591 - BeckRS 1997, 23847; B.v. 5.2.1998 - 14 ZE 98.87 - juris Rn. 2; U.v. 14.1.1997 - 2 B 94.4017 - BeckRS 1997, 18666; B.v. 16.12.2019 - 1 ZB 18.268 - RdL 2020, 152 = juris Rn. 9; B.v. 29.10.2020 - 15 ZB 20.469 - juris Rn. 13; VGH BW, U.v. 16.10.1996 - 3 S 2332/95 - NVwZ-RR 1998, 96 = juris Rn. 26; VG München, U.v. 3.11.2015 - M 1 K 15.3173 juris Rn. 26; U.v. 26.9.2017 - M 1 K 17.2753 - juris Rn. 24 f.; Wolf in Busse/Kraus, BayBO, Stand: Februar 2021, Art. 4 Rn. 29 m.w.N.; a.A. noch VGH BW, U.v. 7.12.1988 - 3 S 2993/88 - BauR 1989, 441 = juris Rn. 32 f.).“ Besondere Umstände sind hier nicht erkennbar. Es sind lediglich abstrakte Gefahren erkennbar.

Seitens des Bundesverwaltungsgerichts, BVerwG, wurde zum Gefahrenpotential von Bäumen zudem in einem Urteil ausgeführt: *„Die generell bestehende Möglichkeit, dass Bäume, auch wenn sie gesund sind, den Belastungen durch starke Stürme nicht standhalten und umstürzen oder abbrechen und dabei Schäden an Personen oder Sachen verursachen können, zählt demgegenüber nach der Rechtsprechung zum allgemeinen Lebensrisiko. Eine solche bloß abstrakte Baumwurfgefahr stellt keine Gefahr im Verständnis der Baumschutzvorschriften dar.“*

Hinsichtlich des planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots ist ebenfalls auf die Einschätzung des BayVGH in bereits zitiertem Urteil zurückgreifen: „Mit Blick auf den bodenrechtlichen Bezug des Bauplanungsrechts können eine Baumwurfgefahr und sich hieraus ergebende gesteigerte Verkehrssicherungspflichten allenfalls dann ausnahmsweise dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme widersprechen, wenn deswegen unzumutbare Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Grundstücks, von dem eine Baumwurfgefahr ausgeht, bestehen. [...] Das Rücksichtnahmegebot gewährt keinen Anspruch auf Abwehr jeglicher mit einer Nachbarbebauung verbundenen Änderung der bisherigen Situation. Selbst gewisse Veränderungen in den Bewirtschaftungsanforderungen und die damit verbundenen Gewinneinbußen sind hinzunehmen (BayVGH, B.v. 16.12.2019 - 1 ZB 18.268 - RdL 2020, 152 = juris Rn. 6 m.w.N.).

Unzumutbare Nachteile für die mit Wald bestockten Grundstücke sind hier aber nicht erkennbar. Bzgl. möglicher allgemeiner Verweise auf Art. 3 und 4 BayBO ist anzumerken, dass hiermit gem. Rechtsprechung Interessen der Allgemeinheit verfolgt werden. Ein nachbarschützender Charakter kommt ihnen grundsätzlich nicht zu. Besondere Umstände, die es geboten erscheinen lassen könnten, den Waldbesitzern über die bauordnungsrechtliche Generalklausel des Art. 3 Satz 1 BayBO einen Abwehranspruch zuzubilligen, sind hier nicht erkennbar. „Nachbarschützende Funktion kommt der bauordnungsrechtlichen Generalklausel allenfalls dann zu, wenn Nachbarn des Bauherrn [hier der überplanten Flächen, J.B.] aufgrund des Bauvorhabens in ihren elementaren durch die Grundrechte geschützten Rechtspositionen wie

Leben, Gesundheit und Eigentum gefährdet sind.“ (Vgl. bereits zitiertes Urteil des BayVGH aus 2021). Eine über die abstrakte Gefährdung durch Baumwurf hinausgehende Situation ist hier aber nicht erkennbar.

Das nach Norden erweiterte Baufenster überschneidet sich am Nordrand mit einem bestehenden Niederschlagswasserkanal. Soweit eine Überbauung stattfindet, ist dieser Kanal entsprechend auf Kosten des betreffenden Vorhabenträgers umzubauen. Eine neuer Leitungsverlauf ist entsprechen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bereits bestimmt. Für den bisherigen Leitungsverlauf besteht eine Festsetzung zur dinglichen Sicherung der Flächen. Diese Maßgabe wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplans verlegt. Die im Grundbuch bereits vorhandenen Belastungen des Grundstückes sind bei Umsetzung der Planungen zu ändern. Die Vorgehensweise ist in der Abwägung der Auswirkungen als vertretbar anzusehen. Zwar entstehen hierdurch für die konkreten Vorhabenträger zusätzliche Kosten, diese sind aber im Verhältnis zu den Vorteilen eines flächensparenden Bauens als vertretbar und zumutbar anzusehen. Nachteilige Auswirkungen auf die Niederschlagswasserableitung ergeben sich nicht. Diese ist weiterhin umfassend gesichert.

Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen des Urbebauungsplans Nr. 12 Gewerbegebiet „An der Haager Straße“ bleiben unverändert bestehen und in Kraft. Es handelt sich daher bei der vorliegenden Planung um eine unselbstständige Änderung des Planungsrechtes. Dieser ist daher auch weiterhin in Kombination mit dem Ur-Bebauungsplan zu sehen und zu beachten. Für die bereits errichteten Gebäude und Nutzungen, die vor Änderung des Bebauungsplans rechtmäßig errichtet wurden, ergeben sich aus der hier geplanten Änderung keine Auswirkungen.

Insgesamt ergeben sich somit aus planerischer Sicht auch bei Änderung des bisherigen Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf die geordnete städtebaulichen Gesamtentwicklung. Negative oder nachteilige Auswirkungen auf die Belange der Grundstückseigentümer und Nutzer innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind ebenfalls nicht zu erwarten.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Planungsgebiets ist bei der Änderung des Bebauungsplans auch weiterhin umfassend gesichert.

Änderungen an der Verkehrserschließung ergeben sich aus der Änderung nicht. Diese ist auch weiterhin ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz in Form der Straße „Gewerbering“ gesichert. Neue direkte Zufahrten auf die Staatsstraße ergeben sich nicht und sind ausgeschlossen.

Die Versorgung ist auch weiterhin über die bestehenden Gewerbestrukturen umfassend und ausreichend gesichert.

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Auch hier ergeben sich aus den Planungen keine maßgeblichen Veränderungen. Die Gesamtflächen sind bei der Dimensionierung der Rückhaltemaßnahmen bereits erfasst. Die ggf. sich ergebenden nötigen Umbauten des Ableitungskanals des nördlichen Regenrückhaltebeckens gehen zu Lasten des konkreten Vorhabenträgers. Nachteilige Auswirkungen auf die Niederschlagswasserableitung ergeben sich nicht.

Alle Grundstücke sind somit vollständig erschlossen, es sind keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsanlagen zu erwarten.

8. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind diesbezüglich auch keine Auswirkungen zu erwarten. Grundsätzlich gilt: 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 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.

Auszug 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.*

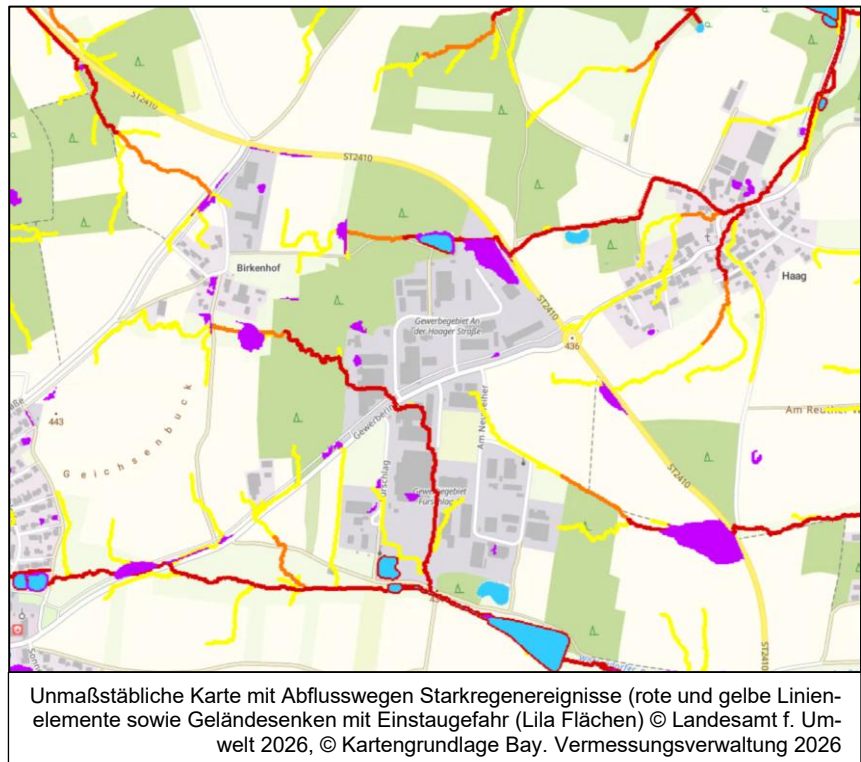
9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Die Bodenversiegelung und der Eingriff in den Boden durch die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen wird sich auch bei Änderung des Planungsrechtes nicht wesentlich gegenüber der mit dem bisherigen Planungsrecht möglichen Versiegelung verändern. Im Bereich des bisher noch nicht bebauten Grundstücks werden sich noch weitere Bodenversiegelungen ergeben, welche sich aber in ähnlichem Umfang wie mit dem bisherigen Planungsrecht bewegen werden. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind hieraus nicht zu erwarten.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, wird ein Schutz dieser gegen u.U. drückendes Wasser erforderlich. 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. Erhebliche zusätzliche Gefahren aus dem Umgang mit Oberflächenwasser und Starkregenereignissen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der topografischen Verhältnisse können unabhängig von der Änderung des Planungsrechtes bei Starkregenereignissen im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut – WMS zeigen in Nordwesten, im Verlauf des Regenrückhaltebeckens nach Osten aktuell eine Geländesenke, in welcher sich Niederschlagswasser sammeln kann. Dies ist grundsätzlich bei Planungen in diesem Bereich zu beachten. Das bereits bestehende Planungsrecht lässt hier aber bereits jetzt Geländeauffüllungen zu.

An diesen Festsetzungen werden keine Änderungen vorgenommen. Somit ergeben sich aus den Planungen der vorliegenden Änderungen keine anderweitigen Auswirkungen als diese bereits auf Basis des bestehenden Planungsrechts zu erwarten sind.



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.

Unabhängig von den vorstehenden Ausführungen werden aber für die konkrete Vorhabenplanung weitergehende Prüfungen angeraten. Es sollten vorhabenbezogen Maßnahmen zur Minimierung der Risiken aus Starkregenereignissen für die geplanten Nutzungen getroffen werden. Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von ggf. geplanten Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen.

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 Wohngebäuden, 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 dringend empfohlen.

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

10. Vorbeugender Brandschutz

Auswirkungen auf den vorbeugenden Brandschutz sind aus der Änderung nicht zu erwarten. Der vorbeugende Brandschutz kann über die bestehenden Erschließungsanlage weiter umfassend gewährleistet werden. Die Feuerwehr Neuendettelsau ist für die dort entstandenen Baustrukturen, Gebäudehöhen und Gebäudenutzungen hinreichend ausgerüstet. Die Löschwasserversorgung kann über die bereits bestehenden Löschwasserhydranten im Umfeld gedeckt werden. Somit ist auch hier durch die Änderung des Planungsrechtes nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

11. Immissionsschutz

Mit der Änderung des Planungsrechtes entstehen hinsichtlich des Immissionsschutzes der im Geltungsbereich bereits errichteten Gebäude bzw. noch möglichen zukünftigen Gebäude sowie im Umfeld keine anderweitigen Auswirkungen als diese in der Bestandssituation zulässig bzw. möglich wären.

Auf die bestehenden Gebäude sowie das städtebauliche Umfeld können auch zukünftig Immissionsbelastungen aus dem Verkehr auf den umliegenden Straßen sowie den Immissionen aus den zulässigen Gewerbenutzungen entstehen. Hieran ergeben sich durch die vorliegende Änderung des Planungsrechtes keine Veränderungen.

An den Änderungsbereich grenzen im Umfeld land- und forstwirtschaftliche Nutzungen 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.

12. Umgang mit Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. 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.

13. Grünordnung sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Planungsrechtes wird an den Festsetzungen zur Grünordnung keine Anpassung vorgenommen, es gelten die Festsetzungen aus dem Urbebauungsplan weiter. Da im Planungsgebiet bereits mit der Aufstellung des Urbebauungsplans Eingriffe gem. § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung der vorliegenden Änderung des Planungsrechtes erfolgt oder zulässig waren, ist ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich. Nachteilige Auswirkungen, welche eine Abweichung von dieser Regelvermutung erforderlich machen würden, sind nicht gegeben.

14. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 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 des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 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 beigelegt.

Schutzgut Boden

Durch die Änderung des Planungsrechtes ist nicht mit wesentlich anderen Bodenversiegelungen innerhalb des Änderungsbereiches als mit dem bisherigen Planungsrecht zu rechnen. Es gilt die maximale Versiegelung aus dem Urbauungsplan fort. Somit ist für die unbebauten Teile mit einer ähnlichen Bodenversiegelung wie im Bestand zu rechnen. Im Bereich der bereits bebauten Strukturen ist ebenfalls nicht mit erheblich veränderten Versiegelungen wie bisher zu rechnen. Insgesamt ist mit der Änderung des Planungsrechtes nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die Änderung des Planungsrechtes ist nicht mit wesentlich anderen Bodenversiegelungen als bisher zu rechnen. Die Flächen sind überwiegend bebaut und genutzt. Die Retentionsfähigkeit der Böden und die Fähigkeit zur Grundwasserneubildung wird sich auch bei Änderung des Planungsrechtes in ähnlicher Situation wie bisher weiterentwickeln. Aktuelle Maßnahmen zur Minimierung des Niederschlagswasseranfalls können sich positiv auf den lokalen Wasserhaushalt auswirken. Insgesamt ist mit der Änderung des Planungsrechtes nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Änderung des Planungsrechtes ist nicht mit wesentlich anderen Bodenversiegelungen als bisher zu rechnen. Überwiegend sind die Flächen bereits bebaut und genutzt. Die Funktion der bestehenden Vegetationsflächen zur Frischluftentstehung verändert sich nicht wesentlich. Die mit der Errichtung von Gebäuden und der notwendigen Bodenversiegelung einhergehende Aufheizung der lokalen Klimasituation tritt durch die Änderung nicht anders als im Bestand ein. Insgesamt ist mit der Änderung des Planungsrechtes nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind durch die Änderung des Planungsrechtes nicht zu erwarten. Die bestehenden typischen Arten des Siedlungszusammenhangs können die Flächen auch zukünftig nutzen. Im Bereich der bereits errichteten baulichen Anlagen ist mit der Änderung des Planungsrechtes nicht mit Veränderungen der bereits eingetretenen Folgen zu rechnen. Die bereits erfolgten Auswirkungen sind durch die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen hinreichend minimiert. Im Umfeld sind zudem hinreichende Ausweichmöglichkeiten für entsprechende Populationen vorhanden, so dass auch hier im Ergebnis durch die Änderung des Planungsrechtes keine negativen Auswirkungen erwartet werden.

Schutzgut Mensch

Durch die Änderung des Planungsrechtes ergeben sich keine wesentlich anderen Auswirkungen als im Bestand. Für die bereits errichtenden Gebäude und die dortigen Nutzer ergeben sich keine Auswirkungen. Die Emissionen aus der Land- und Forstwirtschaft sind auch bei der Änderung des Planungsrechtes wie im Bestand zu dulden. Die zulässigen Emissionen aus den Gewerbenutzungen werden durch die gesetzlichen Vorgaben auf ein vertragliches Maß beschränkt. Veränderungen in den Immissionsbelastungen für das Schutzgut Mensch sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/Fläche

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind durch die Änderung des Planungsrechtes nicht zu erwarten. Das bestehende Landschaftsbild wird weiter durch bauliche Anlagen verändert. Im Bereich der bereits bestehenden Gewerbenutzungen minimieren die Grünordnungsmaßnahmen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und sorgen auch bei Änderung des Planungsrechtes für eine landschaftsverträgliche Einbindung. Bezogen auf das Schutzgut Fläche sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Flächeninanspruchnahme im Wesentlichen bereits erfolgt ist und nur noch geringe zusätzliche Flächen überbaut werden können. Erhebliche Auswirkungen werden daher durch die Änderung des Planungsrechtes nicht erwartet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen auch bei Änderung des Planungsrechtes nicht betroffen.

Die vorliegende Änderung des Planungsrechtes berücksichtigt somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise. Die Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung als gering einzustufen.

15. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Unmittelbare Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange sind aus der Änderung des Planungsrechtes nicht zu erwarten. Im Bereich der bisher nicht bebauten Flächen ist nicht mit erheblichen negativen Veränderungen der Bestandssituation zu rechnen. Auch bei einer Bebauung ist aufgrund der geringen Größe, der bisherigen Nutzung und der bestehenden umgebenden Strukturen nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Im Bereich der bereits bestehenden Gebäude ist nicht mit entsprechenden Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen. Aus der Änderung des Planungsrechtes ergeben sich hier keine Auswirkungen.

16. Überregionale Planung

Auswirkungen auf die Belange der überörtlichen Planung sind durch die Änderung des Planungsrechtes nicht zu erwarten. Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind auch bei Änderung des Planungsrechtes weiterhin umfassend gewahrt.

17. Hinweise

Als Hinweise sind im Planblatt zur 1. Änderung des Bebauungsplans die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern sowie die bestehenden Bebauungen enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses der Gemeinde Neuendettelsau, Johann-Flierl-Straße 19, 91564 Neuendettelsau, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Gemeinde Neuendettelsau (<http://www.neuendettelsau.de>) eingesehen oder unter Tel. 09874 – 504 – 0 erfragt werden.

18. Bestandteile der Änderung des Bebauungsplanes

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „An der Haager Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom xx.xx.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 26.01.2026
Zuletzt geändert am

Heilsbronn, den

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

.....
Gemeinde Neuendettelsau
Christoph Schmoll
Erster Bürgermeister