

**Gemeinde Neuendettelsau
Landkreis Ansbach**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Grund- und Mittelschule“

- beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB -

BEGRÜNDUNG **gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

Stand der Fassung vom 27.04.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
1.2.1	Beschlüsse	5
1.2.2	Vorplanungsphase	5
1.3	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	6
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
2.1	Planungsanlass	7
2.2	Planungserfordernis	8
2.3	Alternative Planungsstandorte	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1	Übergeordnete Planungen	9
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	11
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	11
3.4	Strukturdaten und Planungserfordernis	11
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	13
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	13
5.1	Allgemeines	13
5.2	Topografie	13
5.3	Verkehrerschließung	14
5.4	Ver- und Entsorgung	14
5.5	Denkmäler	14
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild	14
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	15
5.8	Altlasten	15
5.9	Immissionen	15
5.10	Oberflächennahe Geothermie	16
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	16
6.1	Nutzungen	16
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	17
7.	Bebauung	17
7.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung	18
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
7.4	Örtliche Bauvorschriften	21
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	22
8.1	Erschließung und Verkehr	22
8.2	Entwässerung	23
8.3	Versorgung	24
8.4	Abfallentsorgung	25

9.	Denkmalschutz	25
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	25
11.	Vorbeugender Brandschutz	26
12.	Immissionsschutz	28
13.	Altlasten	32
14.	Grünordnung	33
	14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung	33
	14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	33
15.	Umweltbericht	34
16.	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	37
17.	Hinweise	38
18.	Bestandteile des Bebauungsplanes	38

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grund- und Mittelschule“ 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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) 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 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist.

1.2 Verfahren

Die bestehende Grund- und Mittelschule in Neuendettelsau ist vollständig ausgelastet. Das Schulgebäude wurde im Jahr 1987 erweitert und über die Jahre sukzessive einzelne Abschnitte saniert. Aufgrund steigender Einwohnerzahlen seit der letzten Erweiterung, sind auch die Schülerzahlen signifikant gestiegen. Das bestehende Schulgebäude reicht nicht mehr aus, um den Anforderungen eines zeitgemäßen Schulkomplexes zu entsprechen. Seit 2016 wurden verschiedene Varianten für eine Neubauplanung angedacht. Die konkreten Planungen für ein neues Schulzentrum laufen seit 2022.

Für einen Schulneubau stehen im Gemeindegebiet nur bedingt geeignete Entwicklungsflächen zur Verfügung. Der Kernort Neuendettelsau ist durch eine Vielzahl von Wohnbauflächen sowie den umfangreichen Sondergebietsflächen von Diakoneo, vormals der Diakonie Neuendettelsau geprägt. Bestehende Lücken innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind zumeist in privatem Eigentum ohne Entwicklungsbereitschaft der jeweiligen Eigentümer. Die wenigen, noch verfügbaren Flächen in gemeindlichem Eigentum sind verkehrstechnisch für einen Schulneubau nicht geeignet. Es stehen somit keine wesentlichen Entwicklungsflächen für einen Schulneubau im Gemeindegebiet von Neuendettelsau zur Verfügung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuendettelsau hatte sich daher bereits im Jahr 2022 mit der Aufstellung eines Bebauungsplans für die Errichtung eines neuen Schulzentrums nördlich der bestehenden Sportplätze in Neuendettelsau beschäftigt. Aufgrund eines Bürgerentscheid wurden die Planungen zum damaligen Zeitpunkt nicht weitergeführt. Im Rahmen des Bürgerentscheides wurde zum damaligen Zeitpunkt mehrheitlich die Fortentwicklung des Bestandsstandortes favorisiert. Da das Ergebnis des Bürgerentscheides für die Gemeinde bindend ist, hat die Verwaltung zusammen mit einem Planungsbüro die Weiterentwicklung des Bestandsstandortes in einer Machbarkeitsstudie geprüft. Es zeigte sich, dass die Fortentwicklung dort zwar planerisch nicht unmöglich ist, jedoch ein erheblicher Mehraufwand gegenüber der Entwicklung eines neuen Standortes entsteht. Der Gemeinderat hat sich daher 2025 nochmals mit der Grundsatzfrage der Weiterentwicklung des Bestandsstandortes oder der Entwicklung eines neuen Schulzentrums am Sportplatz beschäftigt. Im Ergebnis der Kostenabwägung und zeitlichen Herausforderungen für die erforderlichen Schulnutzungen wurde mehrheitlich von der Weiterentwicklung des Bestandsstandortes Abstand genommen.

Trotz dieses Ergebnisses wurde später politisch durch den Gemeinderat entschieden, dass ein Bau am alten Standort nicht realisierbar bzw. finanzierbar sei. Deshalb wurde die Planung, mit einem Neubau am Sportpark durch den Gemeinderat der Gemeinde Neuendettelsau beschlossen.

Für die Umsetzung ist ein entsprechender Bebauungsplan aufzustellen. Das Verfahren soll als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendettelsau stellt die Flächen des Planungsgebiets zwar als öffentliche Grünflächen sowie als Flächen für ruhenden Verkehr dar, es erfolgt im Rahmen der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Zukünftig sind die Flächen somit als Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Schule“ darzustellen. Ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist somit nicht erforderlich.

1.2.1 Beschlüsse

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuendettelsau hat mit Beschluss vom 27.04.2026 über eine mögliche Entwicklung von Sonderbauflächen für den Neubau der Grund- und Mittelschule zur Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplans getroffen. Der Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung „Grund- und Mittelschule“ geführt.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Neuendettelsau ortsüblich amtlich bekannt gemacht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen statt Grünflächen sowie eines Parkplatzes zukünftig Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ i.S.d. § 11 BauNVO entwickelt werden. Weiterhin werden Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt.

Im Rahmen der Sitzung vom 27.04.2026 wurden der Vorentwurf der Bauleitplanung vorgestellt und die Billigung der Planung beschlossen. Einhergehend damit wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Neuendettelsau am 09.09.2026.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erfolgte parallel im Zeitraum vom 10.09.2026 bis 16.10.2026.

Weitere Beschlüsse wurden zum derzeitigen Stand noch nicht gefasst.

1.2.2 Vorplanungsphase

Für die zur Überplanung vorgesehenen Flächen besteht aktuell kein Bauplanungsrecht, sie sind bzgl. der bisher ungenutzten Flächen als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB anzusehen. Im direkten Umfeld grenzen überwiegend Wohnbauflächen sowie die Sportanlage des „Alfred-Kolb-Sportzentrums“ an. Um eine bauplanungsrechtliche städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen sind gem. §§ 1 ff BauGB die entsprechenden Bauleitpläne aufzustellen.

Die Siedlungsflächen im unmittelbaren Umfeld sind überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Das Planungsgebiet selbst wurde aber bisher öffentliche Grünfläche sowie als Parkplatz für den Sportpark genutzt. Mit der vorliegenden Planung soll nun ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schule“ planungsrechtlich entwickelt werden.

Die Flächen des Planungsgebietes liegen nördlich des „Alfred-Kolb-Sportzentrums“ mit seiner Dreifachturnhalle, auf den die bestehenden Grünflächen ist auch ein gemeindlicher Spielplatz verortet. Aufgrund dieser Sachverhalte wurden im Vorfeld der Bauleitplanung entsprechende Voruntersuchungen zur Verträglichkeit der Planung durchgeführt.

Für den geplanten Schulneubau wurde im Oktober 2025 ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Auswirkung auf den Verkehr im städtebaulichen Umfeld aufzeigt. Im Verkehrsgutachten wurden Maßnahmenvorschläge erarbeitet, die im Weiteren in die Planung für den Schulneubau sowie das städtebauliche Umfeld einfließen. Die erforderlichen verkehrsrechtlichen Maßnahmen können allerdings nicht im Rahmen der

Bauleitplanung geregelt werden und sind deshalb im Nachgang auf Ebene der entsprechenden Verkehrsplanung der Gemeinde Neuendettelsau umzusetzen.

Auf Grundlage des erstellten Verkehrsgutachtens wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Im Ergebnis zeigte sich bei den Messungen, dass im Bestand bereits eine Überschreitung der maßgebenden Richtwerte vorhanden ist. Für die Umsetzung der Planung ist es daher erforderlich, die vom Verkehrsgutachter erarbeiteten Maßnahmenvorschläge umzusetzen, um den Schutzansprüchen der Anwohner aus dem städtebaulichen Umfeld gerecht zu werden.

Diese Entscheidung erfolgte insbesondere aufgrund der Bestandssituation sowie der bereits vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld. Beachtet wurde hierbei zudem, dass sich bereits in der Vorplanungsphase abzeichnete, dass eine angemessene Beachtung der Emissionen aus den sportlichen Nutzungen des Bestandes möglich ist. Die Einschätzung wird auch durch ein erstelltes Immissionsschutzgutachten entsprechend bestätigt.

Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell als öffentliche Grünflächen mit Spielplatz sowie als Parkplatz genutzt. Die Flächen des gemeindlichen Spielplatzes weisen Streuobstbäume auf. Es wurde daher frühzeitig eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen beauftragt. Die Untersuchung wurden im Jahr 2025 durchgeführt und sind in die Planung eingeflossen. Es zeigte sich, dass auch hier keine unüberwindbaren Konflikte gegeben sind.

Im Vorfeld wurde zusätzlich bereits eine Kampfmitteluntersuchung sowie ein Bodengutachten erstellt, hier wurden die Grund- und Stauwasserverhältnisse, die Belastungssituation des Bodens sowie die Versickerungsfähigkeit geprüft. Auch hier ergaben sich keine unlösbaren Konflikte für die weiteren Planungen

Die Planungen stellen entsprechend der im Rahmen der Vorplanungsphase ermittelten Rahmenbedingungen eine geeignete städtebauliche Gesamtentwicklung dar, um den erforderlichen Neubau für die Grund- und Mittelschule Neuendettelsau realisieren zu können.

Im Rahmen eines verkürzten Umweltberichts werden die Auswirkungen der Planungen auf die beachtenswerten Schutzgüter, insbesondere Boden, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Fläche, Kultur- und Sachgütern sowie den Menschen erfasst und bewertet. Als Ergebnis der Vorplanungsphase wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine verträgliche Entwicklung möglich ist.

Eine besondere Würdigung wurde die städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen unterzogen. Hierbei wurden insbesondere mögliche Veränderungen des natürlichen Geländes im Sinne der Geländeenivellierung untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine orts- und landschaftsverträgliche Geländeentwicklung möglich ist.

Die Ergebnisse der Vorplanungsphasen sind in die weiteren städtebaulichen Entwicklungsabsichten sowie die notwendigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

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 Innenentwicklung und der Entwicklung des Neubaus der Grund- und Mittelschule von Neuendettelsau.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsanlass

Die bestehende Grund- und Mittelschule in Neuendettelsau ist vollständig ausgelastet. Die heutige Grund- und Mittelschule stammt im Kern aus den 1950er Jahren. Der Kernbau entspricht somit nicht mehr den derzeitigen Standards eines zeitgemäßen Schulgebäudes. Das Schulgebäude wurde im Jahr 1987 erweitert und über die Jahre sukzessive in einzelnen Abschnitten saniert. Eine reine Sanierung der Gebäude wurde geprüft und hat sich als sehr aufwendig und teuer herausgestellt. Es wurden mehrere Varianten, wie ein Umbau oder ein Teilneubau am Bestandsort geprüft, mit dem Ergebnis, dass ein solcher Umbau mit erheblichen Mehrkosten verbunden wäre. Wirtschaftlich wäre am Festhalten am Bestandsort nicht tragfähig gewesen.

Aktuell umfasst die Grundschule 12 Klassen, die Regel- und Mittelschule umfasst 16 Klassen. Aufgrund steigender Einwohnerzahlen seit der letzten Erweiterung, sind auch die Schülerzahlen signifikant gestiegen. Das bestehende Schulgebäude reicht nicht mehr aus, um den Anforderungen eines zeitgemäßen Schulkomplexes zu entsprechen. Seit 2016 wurden verschiedene Varianten für eine Neubauplanung angedacht. Die konkreten Planungen für ein neues Schulzentrum laufen seit 2022.

Für einen Schulneubau stehen im Gemeindegebiet nur bedingt geeignete Entwicklungsflächen zur Verfügung. Der Kernort Neuendettelsau ist durch eine Vielzahl von Wohnbauflächen sowie den umfangreichen Sondergebietsflächen von Diakoneo, vormals der Diakonie Neuendettelsau geprägt. Bestehende Lücken innerhalb der Siedlungsflächen sind zumeist in privatem Eigentum ohne Entwicklungsbereitschaft der jeweiligen Eigentümer. Die wenigen, noch verfügbaren Flächen in gemeindlichem Eigentum sind verkehrstechnisch für einen Schulneubau nicht geeignet. Es stehen somit keine wesentlichen Entwicklungsflächen für einen Schulneubau im Gemeindegebiet von Neuendettelsau zur Verfügung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuendettelsau hat sich bereits im Jahr 2022 mit der Aufstellung eines Bebauungsplans beschäftigt. Aufgrund der gegründeten Bürgerinitiative, die im Mai 2022 einen Bürgerentscheid herbeigeführt hat, mit dem Ergebnis, dass eine Mehrheit der Bürgerschaft am Bestandsschulort festhalten möchte, verzögerte sich die Planung für den Neubau im Norden des Sportparks zunächst. Trotz dieses Ergebnisses wurde später politisch durch den Gemeinderat entschieden, dass ein Bau am alten Standort nicht realisierbar bzw. finanzierbar sei. Deshalb wurde die Planung, mit einem Neubau am Sportpark durch den Gemeinderat der Gemeinde Neuendettelsau beschlossen.

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 zur Entwicklung des Schulneubaus 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 vertraglichen Rahmen Rechnung zu tragen.

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

- 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 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit [...] Abwässern
- 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 den Neubau der Grund- und Mittelschule
- Entwicklung eines zeitgemäßen Schulstandorts im Siedlungszusammenhang von Neuendettelsau
- Eine sozialverträgliche Bodennutzung durch Entwicklung eines Schulneubaus für die örtliche Bevölkerung
- Berücksichtigungen der Auswirkungen des Klimawandels
- Gewährleistung eines angemessenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der relevanten Schutzgüter

2.2 Planungserfordernis

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall dient die Aufstellung des Bebauungsplans der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung für das Areal für den Schulneubau.

Die nun überplanten Flächen befinden sich überwiegend im sog. unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB, um hier eine planungsrechtlich zulässige Entwicklung zu ermöglichen sind die notwendigen Bauleitplanungsverfahren gem. §§ 1 ff BauGB einzuleiten. Die Flächen des Planungsgebiets sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendettelsau als öffentliche Grünflächen sowie als Parkflächen dargestellt. Im Rahmen der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendettelsau angepasst.

Im Rahmen dieses förmlichen Verfahrens erfolgt die Gesamtkoordination widerstreitender öffentlicher und privater Belange. Insbesondere die Frage, ob das mit der Planung zusammenhängende Vorhaben bezüglich der Faktoren Größe und Auswirkungen im Verhältnis zur Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, bedarf einer planerischen Abwägung und Entscheidung.

2.3 Alternative Planungsstandorte

Für die Errichtung der Grund- und Mittelschule wurde im Vorfeld verschiedene Varianten geprüft. Ein Festhalten am Altstandort an der Friedrich-Bauer-Straße 27 wurde aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter erwogen. Die notwendigen Sanierungsarbeiten am Altstandort übersteigen die Kosten für einen Schulneubau um ein Vielfaches, so dass aus wirtschaftlichen Gründen bereits im Jahr 2018 feststand den Neubau der Grund- und Mittelschule auf einen anderen Standort zu verlagern.

Bereits im Jahr 2021 wurde ein Variantenvergleich zu drei möglichen Standorten im Gemeindegebiet von Neuendettelsau vorgestellt. Hier wurden drei mögliche Standorte untersucht sowie die Vor- und auch Nachteile der einzelnen Standorte gegeneinander abgewogen.

Neben dem Vorzugsstandort lagen die weiteren geprüften Alternativflächen außerhalb oder am Ortsrand von Neuendettelsau. Für diese Flächen hätten sich erhebliche Mehrkosten aufgrund von fehlender Er-

schließung, zusätzlich notwendigen Sportstätten sowie längeren Verkehrswegen ergeben. Bereits im Frühjahr 2021 hat sich der Gemeinderat deshalb gegen die Standorte außerhalb der Siedlungsflächen von Neuendettelsau ausgesprochen und dem Standort am Sportpark dem Vorzug gegeben.

Die überplanten Flächen sind im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünflächen sowie als Parkflächen dargestellt. Für die Flächen besteht im Gegensatz zu den weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen durch die vorhandene Grundstücksverfügbarkeit eine unmittelbare Entwicklungsfähigkeit. Weitere unbebaute Flächenbereiche, die für eine entsprechende Entwicklung geeignet wären, befinden sich im Eigentum von Diakoneo und stehen nicht für einen Schulneubau nicht zur Verfügung.

Gesondert geprüft wurde auch der Verzicht auf die vorliegenden Planungen, d.h. der sog. „Plan-Null-Fall“. Mit dem Verzicht auf die vorliegenden Planungen würden zwar keine zusätzlichen Flächenversiegelungen entstehen, es würden aber auch erhebliche Mehrkosten für die Gemeinde Neuendettelsau für den Umbau der Grund- und Mittelschule in Neuendettelsau entstehen. In der Abwägung war im vorliegenden Fall der Plan-Null-Fall zu verwerfen, da die positiven Effekte auf die Gesamtentwicklung von Neuendettelsau die negativen Folgen der unvermeidbaren zusätzlichen Flächeninanspruchnahme deutlich übertragen.

In der Gesamtbetrachtung ist somit festzustellen, dass die bauplanungsrechtliche Entwicklung des Sondergebiets „Schule“ in der Abwägung eine geeignete Entwicklungsmöglichkeit mit bestmöglichen Gesamtinteressensausgleich darstellt. Hierbei ist im Besonderen festzustellen, dass für die Planungsabsichten keine geeigneten alternativen Entwicklungspotentiale vorhanden sind. Der gewählte Planungsansatz ist als ortsverträgliche Entwicklungsvariante mit den geringstmöglichen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die Bestandsstrukturen zu erachten.

Besser geeignete Planungs- und Entwicklungskonzepte sind nicht vorhanden.

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.

Die Gemeinde Neuendettelsau befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Neuendettelsau wurde im Rahmen der Landesplanung die Funktion eines gemeinsamen Mittelzentrums mit Heilsbronn und Windsbach zugewiesen. Neuendettelsau befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Einzelne für Neuendettelsau relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Landesplanung

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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 zu schaffen (LEP 1.2.1)“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Der Versorgungsauftrag der Zentralen Orte gem. Ziel 2.1.3 beschreibt, dass „die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen [...] durch die Zentralen Orte zu gewährleisten“ ist. In der Begründung dazu werden explizit die Grund- und Mittelschulen als eine solche zentralörtliche Einrichtung der Grundversorgung aufgeführt.

Die Gemeinde Neuendettelsau wird im LEP als gemeinsames Mittelzentrum mit Heilsbronn und Windsbach bestimmt und ist als Teil des Landkreises Ansbach als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“ Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Änderungsgebiet anzuwenden; gemäß Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. „Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4).

Dem Grundsatz 2.2.5 ist zu entnehmen, dass der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden soll, dass „die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird.“ Auch hier zählen die Grund- und Mittelschulen zur erforderlichen Infrastruktur der jeweiligen Kommunen.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „flächensparende 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 Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“. (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen 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 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Gem. RP8 3.1.1 soll sich dabei die Siedlungsentwicklung „in allen Gemeinden Westmittelfrankens [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“

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 hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft so weit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3). Hinsichtlich der Entwicklung der Bildung führt der Regionalplan unter RP 8 8.3.2.1 aus: „In der Region Westmittelfranken ist in Anpassung an das zentralörtliche System eine bedarfsgerechte Versorgung mit schulischen Einrichtungen zu erhalten.“ Weiter wird als Grundsatz ausgeführt: „Insbesondere im Grund- und Hauptschulbereich sowie der Mittelschulen sind wohnortnahe Schulstandorte anzustreben“

Dieser Vorgabe wurde mit der vorliegenden Planung umfassend Rechnung getragen.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Gemeinde Neuendettelsau hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Grund- und Mittelschule“ Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

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 dargelegten Entfalls einer Verpflichtung hierzu in einer zusammenfassenden Kurzform abgebildet.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

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.

3.4 Strukturdaten und Planungserfordernis

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. Mit einer Zunahme der Bevölkerungszahl geht auch der Bedarf an Schulplätzen für Neuendettelsau einher.

Der Bedarf an Schulplätzen hat sich bereits im Jahr 2018 abgezeichnet, so dass zum damaligen Zeitpunkt schon über eine Sanierung sowie Erweiterung des bestehenden Schulgebäudes nachgedacht hat. Zwischenzeitlich hat sich die Einwohnerzahl weiter erhöht, so dass es unumgänglich ist für alle Schüler ein zeitgemäßes Schulgebäude mit ausreichend Raum anzubieten.

Für die vorliegende Planung ist daher in Abwägung aller Belange festzustellen, dass diese als erforderlich zu erachten und durch die Bedarfsermittlung gedeckt ist. Sie berücksichtigt zudem in angemessener Weise die beachtenswerten Maßgaben für eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gem. den landesplanerischen Vorgaben.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am Ostrand von Neuendettelsau. Südlich der überplanten Flächen befindet sich der Sportpark der Gemeinde Neuendettelsau. Die überplanten Flächen sind wie folgt im Gemeindegebiet verortet:



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes; Grundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch Siedlungsflächen entlang der Feldstraße
- im Norden: durch die Haager Straße
- im Osten: durch angrenzende Siedlungsflächen
- im Süden: durch den Sportpark

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Grund- und Mittelschule“ mit integriertem Grünordnungsplan umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flurnummern 880, 880/1, 881, 881/2, 887 und 926, jeweils Gemarkung Neuendettelsau sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Flurnummern 874/28, 880/5, 889 sowie 921, jeweils Gemarkung Neuendettelsau.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Die Gemeinde Neuendettelsau wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Heilsbronn und Windsbach im allgemeinen ländlichen Raum in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Auf Ebene des Regionalplans wurde Neuendettelsau als Unterzentrum bestimmt.

Die Planungsflächen werden derzeit teilweise als öffentliche Grünflächen mit einem Spielplatz sowie als Parkplatz genutzt.

5.2 Topografie

Topografisch liegt dieser Bereich in einem nahezu ebenen Gelände. Es liegt ein Höhenunterschied von weniger als 1,0 m auf einer Länge von 160 m vor.

5.3 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Planungsgebietes ist im Norden durch die Anbindung an die Haager Straße, die als Haupterschließungsstraße fungiert gegeben. Das Plangebiet wird durch einen als Fußweg von Norden nach Süden sowie nach Westen gequert. Über die Haager Straße besteht Anschluss an die Hauptstraße im Westen und im Osten im weiteren Verlauf an die Staatsstraße St 2410. Von dort besteht eine Anbindung an weitere überörtliche Erschließungen in Richtung Bundesstraße B14 sowie die Bundesautobahn A6.

Eine unmittelbare ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist nicht gegeben. Für die geplante Grund- und Mittelschule soll aber eine neue Haltstelle an der Haager Straße eingerichtet werden.

Im Umfeld des Planungsgebietes sind mehrere Fuß- und Radwege vorhanden, diese sollen überwiegend erhalten und ggf. im Zuge der Planung ausgebaut werden.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt aus den Netzen der Gemeindewerke Neuendettelsau. Im Planungsgebiet sind teilweise neue Leitungen sowie zusätzliche Hausanschlüsse erforderlich. Anschlussmöglichkeiten sind im Bereich der Straße „Am Sportpark“ vorhanden.

Anschlüsse an die Telekommunikations- und Breitbandversorgung sind im Bereich der Straße „Am Sportpark“ vorhanden. Es sind ggf. neue Leitungen und zusätzliche Hausanschlüsse erforderlich.

Anschlussmöglichkeiten an die Abwasserentsorgung der Gemeinde Neuendettelsau bestehen aktuell im Bereich der Feldstraße sowie der Straße „Am Sportpark“. In der Straße befinden sich entsprechende öffentliche Entwässerungsanlagen in Form eines Schmutzwasserkanals DN 250 sowie eines Oberflächenwasserkanals DN400. Für die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes sind neue Hausanschlüsse herzustellen. Die Maßgaben des WHG zum Vorrang des Trennsystems zu beachten.

5.5 Denkmäler

Im Bereich des Planungsgebietes ist weder ein Bodendenkmal noch ein Baudenkmal kartiert. Das nächste denkmalrechtlich geschützte Baudenkmal ist der gemeindliche Friedhof aus dem 19. Jahrhundert, er liegt ca. 180 m südlich des Planungsgebietes.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild

Das Planungsgebiet weist eine differenzierte naturräumliche Funktion auf. Während der überwiegende Teil als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz genutzt wird, eine untergeordnete Fläche als Parkplatz für den Sportpark genutzt. Der Planungsbereich liegt im Naturraum der Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liasland und der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens. Die durchschnittliche mittlere Jahrestemperatur wird mit 8,5°C angegeben. Die mittlere Niederschlagshöhe wird im Sommerhalbjahr mit 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr mit 300 – 350 mm angegeben.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder FFH-Schutzgebieten. Die nordöstlichen Teilflächen sind als Biotop, als Streuobstwiese in Neuendettelsau, kartiert. Wobei der Streuobstbestand faktisch schon jetzt nicht mehr existiert, mit dem Bau der Garagen des Bayerischen Roten Kreuzes im Bereich des Biotops wurden die Streuobstbäume bereits gefällt. Auf den einschlägigen Plattformen wurde die Änderung der Situation vor Ort noch nicht nachgeführt.

Die Vegetation im Planungsgebiet ist durch die Nutzung als Parkplatz sowie als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz geprägt. Unmittelbar westlich und östlich grenzen die bestehenden Siedlungsflächen von Neuendettelsau an, welche mit den vorhandenen Gärten Rückzugsort für heckenbrütende Arten sind und lokal zusammen mit den weiteren Gehölzstrukturen im Umfeld des überplanten Bereiches das Landschaftsbild strukturieren.

Südlich der überplanten Flächen befinden sich die Sportflächen des Alfred-Kolb-Sportzentrums, daran schließen dann die Siedlungsflächen von Neuendettelsau an. Nördlich grenzen die Haager Straße sowie weitere Siedlungsstrukturen an. Das naturräumliche Gesamtbild wird den bestehenden Siedlungsstrukturen von Neuendettelsau geprägt.

Die potenziell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung M2a Flattergras-Buchenwald zuzuordnen. Durch die Nähe zu den bestehenden Siedlungsflächen sowie der intensiven Nutzung als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz sowie als Parkplatz ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Das gebietseigene Saatgut entstammt der UG 12 „Fränkisches Hügelland“. Gebietseigene Gehölze sind dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zuzuordnen.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen Nutzung und der Siedlungsstrukturen im Umfeld ebenfalls als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Fränkischen und Schwäbischen Keuper-Lias-Land zuzuordnen. Als Gestein ist lt. Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt ist mit Sandstein, fein- bis grobkörnig, selten Gerölle führend, weißgrau, rotgrau, gebankt, plattig, massig; mit Ton-/Schluffstein, rotbraun, grüngrau, selten violett; vereinzelt mit Dolomitsteinbänken, weißgrau, gelbgrau, knauerig zu rechnen. Als Bodenart ist fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) vorzufinden.

Angaben zu den Böden im Planungsgebiet hinsichtlich der Acker- und Grünlandzahl können nicht gemacht werden, da für die Siedlungsflächen von Neuendettelsau keine entsprechenden Daten ermittelt wurden. Die Grabbarkeit des Bodens wird im ersten Meter mit oft mittelschwer grabbar beschrieben, ab dem zweiten Meter besteht kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit.

Ein Bodengutachten wurde bereits erstellt, im Ergebnis zeigte sich teilweise eine erhöhte PAK-Konzentration, die bei der Entsorgung des Aushubs entsprechend zu beachten ist.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen. Im Rahmen der vorgenommenen Untersuchung der Vermutungsfläche konnte der Denkmalverdacht nicht bestätigt werden. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten.

5.8 Altlasten

Im Rahmen des erstellten Bodengutachtens wurde teilweise eine erhöhte PAK-Konzentration festgestellt, die Klassifizierung des Bodens wurde entsprechend vorgenommen. 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 Immissionen

Das Planungsgebiet wird über die Straße „Am Sportpark“ an die Hapterschließungsstraße im Norden, die Haager Straße angeschlossen. Die Haager Straße mündet im Osten in die Staatsstraße St 2410 und im Westen in die Hauptstraße von Neuendettelsau, hieraus ist u.U. Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm zu rechnen.

Aus den bestehenden Nutzungen für Rettungskräfte im städtebaulichen Umfeld, der Feuerwachen Neuendettelsau sowie der Bereitschaft des Bayerischen Roten Kreuzes Neuendettelsau entstehen Emissionen aus Lärm, die zu dulden sind.

Im Süden des Planungsgebiets befindet sich das Alfred-Kolb-Sportzentrum von Neuendettelsau, hieraus können Emissionen aus der Nutzung für das Umfeld entstehen.

5.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen voraussichtlich nur bis zu einer Tiefe von 40 m zulässig. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt.

Grundwasserpumpen sind voraussichtlich möglich. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Es herrschen besondere hydraulische Untergrundverhältnisse. Die Fachbehörden bewerten Bohrvorhaben und -dimension im Einzelfall. Erdwärmekollektoren können voraussichtlich errichtet werden.

Die Sickerwasserrate liegt mit >100 bis 150 mm weit unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 1,5 m Tiefe wird mit > 1,4 bis 1,6 W/mK angegeben.

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 zuständige 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.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Mit dem geplanten Bebauungsplan soll der Neubau für die Grund- und Mittelschule in Neuendettelsau ermöglicht werden. Entsprechend dem bereits bestehenden Entwicklungskonzeptes ist die Errichtung eines Schulkomplexes mit attraktiven Außenanlagen für die Schüler sowie ausreichend Parkflächen vorgesehen. Weiterhin sollen neue Geh- und Radwege im Planungsgebiet die Anbindung der umliegenden Siedlungsflächen sicherstellen.

Grundsätzlich können Schulen als Gemeinbedarfsflächen entwickelt werden. Für eine rechtssichere Entwicklung des Schulneubaus, vor allem hinsichtlich erforderlicher Immissionsschutzmaßnahmen, soll allerdings ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauGB realisiert werden. Ein entsprechendes Sondergebiet soll daher im Planungsgebiet festgesetzt werden. Als notwendige Zweckbestimmung wird die Nutzung „Schule“ bestimmt. Die Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und entspricht der Anforderung der geplanten Entwicklung.

Die Planungen sind aus städtebaulichen Gründen zur geordneten Entwicklung der überplanten Flächen, des städtebaulichen Umfeldes insgesamt sowie im Sinne der guten Gesamtentwicklung der Siedlungsstrukturen von Neuendettelsau erforderlich.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 1,82 ha	100,0 %
Sonderbauflächen	ca. 1,22 ha	67,0 %
Verkehrsfläche	ca. 0,06 ha	3,2 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,46 ha	25,3 %
Grünflächen	ca. 0,08 ha	4,4 %

7. Bebauung

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Planungsbereiches zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen zur geordneten Entwicklung der überplanten Flächen getroffen.

Ziel ist es, mit den Planungen den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dem entsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt.

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schule“ gem. § 11 Abs. 2 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 den Neubau für die Grund- und Mittelschule von Neuendettelsau zu schaffen. Die Planungen sichern in angemessener Weise die Entwicklung von innerörtlichen öffentlichen Grünflächen für den dringend benötigten Schulneubau.

Anderweitige Gebietskategorien, insbesondere die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche, wurde als mögliche Alternative aufgrund der unbestimmten Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan nicht weiterverfolgt.

Gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung sowie die Arte der Nutzung darzustellen und entsprechend festzusetzen. Es sind deshalb Anlagen für schulische Zwecke, Kindertages- und Kinderbetreuungseinrichtungen, Spielplatz-, Pausenhof- und Sportanlagen sowie die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen im Planungsgebiet zulässig.

Im Gemeindegebiet von Neuendettelsau besteht Bedarf an Räumlichkeiten, die für gemeinschaftliche Veranstaltungen kultureller Art (Konzerte, Theater, Vorträge, Festlichkeiten) sowie für außerschulischen Sport- und Vereinsbetrieb genutzt werden können. Die am geplanten Schulstandort neu zu errichtenden Gebäude und Freiflächen stellen dabei die räumlich und technisch geeignetsten Flächen im Gemeindegebiet dar.

Gleichzeitig ist es aus Gründen der Wirtschaftlichkeit angezeigt, die in öffentliche Infrastruktur investierten Mittel durch eine Mehrfachnutzung möglichst effizient einzusetzen. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Mitbenutzung entspricht dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit öffentlichen Ressourcen.

Die Nutzung schulischer Räumlichkeiten (insbesondere Aula, Mehrzweckräume) für kulturelle Veranstaltungen entspricht dem in § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB genannten kulturellen Gemeinbedarfszweck. Bildung und Kultur sind funktional eng verknüpft; Schulen sind traditionell Orte des kulturellen Austauschs und der

gesellschaftlichen Begegnung. Die Öffnung des Schulgebäudes für kulturelle Veranstaltungen außerhalb der Schulzeiten konkretisiert den gemeinwohlorientierten Charakter der Zweckbestimmung.

In den Räumen der Schule sollen zudem therapeutische Einrichtungen in Synergie mit der Hauptnutzung als Schule zulässig sein. Diese Nutzungen sind strukturell auf die Schülerschaft der Schule ausgerichtet, stehen jedoch auch der übrigen Wohnbevölkerung im Einzugsbereich offen.

Die therapeutischen Einrichtungen sind baulich in das Schulgebäude oder in dessen unmittelbarer räumlicher Nähe anzusiedeln. Dies ermöglicht eine direkte, niedrigschwellige Nutzung durch Schülerinnen und Schüler, bei denen im Schulalltag ein Therapiebedarf diagnostiziert wird.

Schulen allgemeinbildender Art weisen regelmäßig einen erheblichen Anteil von Schülerinnen und Schülern auf, die logopädische, ergotherapeutische oder physiotherapeutische Behandlungen benötigen. Die schulnahe Verfügbarkeit dieser Angebote vermeidet lange Anfahrtswege für Familien, entlastet die Eltern und fördert die Therapiecompliance. Die unmittelbare Nähe zum Unterrichtsort ermöglicht ferner eine enge Abstimmung zwischen Therapeuten und Lehrkräften im Sinne eines interdisziplinären Förderansatzes.

Da therapeutische Praxen im Wesentlichen während der Schulzeiten betrieben werden, entstehen keine zeitlichen Nutzungskonflikte. Schulbetrieb und Therapieangebot ergänzen sich in idealer Weise.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es im Weiteren 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 daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) 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 und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Es wird mit der Planung für das Baufenster SO 1 und SO 2 eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies unterschreitet den in der BauNVO bestimmten Orientierungswertes für sonstige Sondergebiete von 0,8. Planerisch ist dies als vertretbar für die geplanten Nutzungen zu erachten. Mit den erforderlichen Freiflächenutzungen (Pausenhof mit Spielplatz, Nutzerstellplätze etc.) mit den zugehörigen Ansprüchen an den Boden- und Gewässerschutz nur eine teilweise versiegelte Ausführung umgesetzt werden soll.

Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen über die überbaubaren Grundflächen sichergestellt, dass genügend Fläche für die Freiflächengestaltung und natürlichen Belange unversiegelt bleibt.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für das Planungsgebiet Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) 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 unter Berücksichtigung der Bestandsverhältnisse des Umfeldes getroffen. Die max. zulässige GFZ beträgt im gesamten Planungsgebiet maximal 0,8. Somit kann eine den Erfordernissen entsprechende Entwicklung baulicher Anlagen erfolgen. Gleichzeitig wird aber eine übermäßige Entwicklung baulicher Anlagen im städtebaulichen Umfeld von Neuendettelsau vermieden.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach Art. 81 Abs. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Dort wird bzgl. der Vollgeschossdefinition auf die bis zum 31.12.2007 geltende Fassung der BayBO verwiesen. 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“.

Hinsichtlich der weiteren Festsetzungen im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Weiteren eine Differenzierung des Planungsgebietes. Das Baufenster SO 1 dient hauptsächlich zur Errichtung von Klassenräumen, deshalb sind hier maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im östlichen Teilbereich (SO 2) sind die Funktionsräume sowie die Kinderbetreuungseinrichtung geplant, so dass hier bis zu drei Vollgeschosse errichtet werden dürfen.

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

Dies gewährleistet eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung und vermeidet eine übergebührlige Höhenentwicklung der Gebäude. Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden daher Maßgaben zu max. zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen getroffen. Dementsprechend wurden folgende Höhenentwicklungen zugelassen:

max. zulässige Gebäudehöhe

bei II Vollgeschossen max.: 8,75 m über Bezugshöhe

bei III Vollgeschossen max.: 13,00 m über Bezugshöhe

Entsprechend der Maßgaben des § 18 BauNVO sind die festgesetzten Gebäudehöhen auf einen eindeutigen Bezugspunkt zu beziehen. Im vorliegenden Fall wurden hierfür absolute Höhenangaben gewählt, welche sich an der bestehenden Topografie orientieren. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind auf diesen Bezugspunkt zu beziehen.

Die festgesetzten Bezugshöhen für die maximal zulässige Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Bezugshöhen über Normalhöhennull (ü. NHN, DHHN 2016 Status 170) festgesetzt. Es erfolgte eine Differenzierung in Abhängigkeit der Lage der Teilbaufelder im Plangebiet und der jeweiligen individuellen Topografie an diesen Stellen. Zur Visualisierung der natürlichen Geländeentwicklung sind im Planblatt die jeweiligen Bestandshöhen als Höhenschichtlinien mit abgebildet.

Hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung dürfen durch einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Brandwandüberstände, Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.) so weit nicht andere Regelungen oder Vorschriften

entgegenstehen, die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 1,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen. Die Überschreitungsmöglichkeiten sind planerisch notwendig und verträglich, um die sich aus technischen Vorgaben ergebenden Rahmenbedingungen angemessen zu erfassen und gleichzeitig die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung zu gewährleisten.

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

Klarstellend wurde in diesem Zuge unter Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet analog zu Art. 6 Abs. 5 BayBO für Gewerbegebiete 0,20 H, mindestens 3,00 m, beträgt.

7.3 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, die das Baufenster bilden. Für das Planungsgebiet wird entsprechend der räumlichen Verteilung der Nutzflächen mittels festgesetzter Baugrenzen ein Baufenster definiert, innerhalb dessen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Das Baufenster wurde so auf dem Grundstück gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie den bestehenden Straßen gewahrt werden. Mit dem festgesetzten Baufenster wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds gewährleistet.

Entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die zur Abgrenzung zu den benachbarten Wohnbauflächen dienen soll. Diese Fläche wurde daher bewusst nicht den Sondergebietsflächen zugeordnet und ist von einer Überbauung ausgenommen.

Außerhalb der Baugrenzen dürfen der Spielplatz-, Pausenhof- sowie Sportanlagen errichtet werden. Auch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, die in § 14 Abs. 2 BauNVO benannten Ausnahmen, sonstige Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes, Einfriedungen, Garagen, Carports sowie Stellplätze dürfen auch außerhalb des festgesetzten Baufensters errichtet werden.

Im Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Demnach sind zusammenhängende bauliche Anlagen in der maximalen Längenausdehnung des Baufensters zulässig. Dies ist aufgrund der geplanten Nutzungen als vertretbar zu erachten und für die geplante Nutzung zwingend erforderlich. Der seitliche Grenzabstand ist dabei weiterhin einzuhalten. Dies ergibt sich aber bereits durch die Anordnung der Baufenster in Bezug zu den umgebenden Grundstücksgrenzen.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet zu Durchströmungen durch wild abfließendes Niederschlagswasser kommt. Details hierzu können dem Abschnitt 10 entnommen werden. Um hier entsprechend auf Ebene des Planungsrechts den Herausforderungen zu begegnen, wurde festgesetzt, dass Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die in das Gelände einschneiden oder in der Abflussrichtung von wild abfließendem Niederschlagswasser errichtet werden, konstruktiv so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Gebäuden, die ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Für Versorgungsleitungen wurde aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild festgesetzt, dass Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) unterirdisch zu verlegen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der Möglichkeiten des Art. 81 BayBO werden durch örtliche Bauvorschriften Maßgaben zur Dachgestaltung der Gebäude im Planungsgebiet getroffen. Hiermit soll ein angemessen gestaltetes Ortsbild, insbesondere im Bezug sichergestellt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.

Erforderlich war es aber im Sinne einer guten Ortsbildgestaltung, Minimierung der Auswirkungen aus Starkregenereignissen und der Klimawandelfolgen festzusetzen, dass mit Flachdach ausgeführte Hauptgebäude verpflichtend mit Dachbegrünung auszuführen sind. Es sollte mindestens ein extensives Gründach mit einer Substratschicht von mind. 10 cm als „Sedumteppich“ hergestellt werden. Gründächer leisten einen guten Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Boden, das Schutzgut Klima und Luft sowie das Schutzgut Fläche. Gründächer können durch ihre Retentionsfähigkeit zu einer Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses beitragen. Gründächer können somit zur Reduzierung der notwendigen Rückhaltevolumen beitragen. Sie gleichen des Weiteren zu einem gewissen Grad auch die hohe Flächenversiegelung aus. Durch ihre Wasserspeicherfunktion können Gründächer zum einen Bauteilkühlend und zum anderen durch die Verdunstung auch kühlend für die Umgebungsluft wirken. Hierdurch kann positiv auf die durch die Versiegelung eintretende Erhöhung der lokalen Temperaturverhältnisse eingewirkt werden. Somit wird dem Klimaschutzgedanken auch ohne konkrete Festsetzung ausreichend Rechnung getragen.

Ausnahmen von der Verpflichtung der Dachbegrünung sind für 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.

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 Hauptgebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,0 m begrenzt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigungen öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektierendes Licht) erfolgen.

Bei Flachdächern wird die maximal zulässige Höhe lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen. Notwendige Verankerungen/Aufbauten der Solaranlagen zur Befestigung auf geneigten Dächern gelten nicht als Aufständigung, soweit hierdurch die Dachneigung des Daches selbst nicht verändert wird. Bei Nebengebäuden mit Flachdach sind geringfügige Aufständigungen bis max. 25 cm über Oberkante des Flachdachs zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an den Fassaden sind nur zulässig, wenn diese in die Fassadengestaltung integriert sind und nachteilige Reflexion auf das städtebauliche Umfeld und hinreichend sicher ausgeschlossen sind. Sie sind grundsätzlich derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bereits bestehende Anbindung des Planungsgebietes an die Straße „Am Sportpark“ sowie die „Haager Straße“ im Norden. Diese Erschließungsstraßen sind für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aus dem Planungsgebiet ausreichend dimensioniert. Von der „Haager Straße“ kann im Osten die Staatsstraße St 2410 und im Westen die Hauptstraße von Neuendettelsau erreicht werden. Von dort können weitere örtliche sowie überörtliche Straßen erreicht werden. Hiermit kann eine geeignete äußere Erschließung der überplanten Flächen erreicht werden.

Um die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer analog der bereits ausgeübten Wegebeziehung zu erhalten, wurde mit der Überplanung ein neuer Geh- und Radweg an die Feldstraße vorgesehen. Somit bleibt die Fuß- und Radwegebeziehung vom Planungsgebiet in den Ortskern von Neuendettelsau umfassend gewahrt. Die Wegebeziehung kann zudem die Erreichbarkeit des Quartiers im Rettungsfall für die Rettungsfahrzeuge verbessern.

Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des Planungsgebietes wird ausgehend von der Anbindung an die bestehende Straße „Am Sportpark“ eine Zufahrt im Norden geschaffen, von der das Areal der geplanten Schule und den erforderlichen Parkflächen erreicht werden kann. Die weiteren Verkehrsflächen werden mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und dienen überwiegend als Parkflächen sowohl für PKWs als auch für Fahrräder. Entlang der Sonderbauflächen werden im Norden, Osten und teilweise im Süden die Verkehrsflächen so gestaltet, dass diese auch als Rettungszuwegung dienen.

Ruhender Verkehr

Im Rahmen der erstellten Verkehrsgutachten wurde festgestellt, dass durch den Schulneubau Parkplätze im Bereich des Sportparks sowie an der Feldstraße entfallen. Für die entfallenen Stellplätze sowie für den Schulneubau sind im Norden des Plangebiets eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen herzustellen.

Für den Neubau der Grund- und Mittelschule sind im Planungsgebiet mindestens 125 Stellplätze sowie mindestens 75 Fahrradstellplätze baulich nachzuweisen. Dabei ist der Nachweis auf den festgesetzten Verkehrsflächen für Parkflächen zulässig.

Stellplätze sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z. B. aus Gründen des Grundwasserschutzes), in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen. Diese Festsetzung wird im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB getroffen. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet und den Gefahren aus Starkregenereignissen entgegengewirkt werden. Als versickerungsfähige Ausführung gelten z. B. Ausführungen mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine mit einem Fugenanteil von mind. 30 % oder der Infiltrationsbeiwert k_i des Oberbaus muss mindestens 3×10^{-5} m/s und eine Wasserdurchlässigkeit von $k_f \geq 5 \cdot 10^{-5}$ m/s gewährleisten.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Das Planungsgebiet ist bisher mittels eines bestehenden Geh- oder Radweges im Süden sowie im Westen in Richtung des Ortskerns von Neuendettelsau erschlossen. Entlang des neuen Schulgebäudes sind entsprechende Wegebeziehungen vorgesehen, die an das bestehende Wegesystem im Bereich des Sportparks angeschlossen werden sollen. Somit kann sowohl das Planungsgebiet als auch die weiteren bebauten Siedlungsflächen gut zu Fuß oder mit dem Rad vom Ortskern aus erreicht werden.

Für die Schülerbeförderung wird eine neue Haltestelle des ÖPNV-Anbindung direkt an der „Haager Straße“ eingerichtet. Die Anbindung ans Netz des ÖPNV damit als sichergestellt zu erachten.

Das Planungsgebiet kann somit als gut erschlossen im Sinne von Geh- und Radwegen erachtet werden.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann über die bestehende Straße „Am Sportpark“ abgewickelt werden.

Übermäßige Belastungen der Nutzer in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen. Die Beeinträchtigungen für die Verkehrsteilnehmer aus den Siedlungsstrukturen im Umfeld der Wohnbauflächen können im Rahmen eines abgestimmten Baustellenverkehrskonzepts hinreichend sicher minimiert werden. Dies betrifft insbesondere die Feldstraße westlich des Plangebiets. Hier findet gerade im Sommer während der Nutzung des Sportparks tw. ein verkehrsbehinderndes Parken statt. Im Rahmen der Baustellenabwicklung werden daher insbesondere für die dortige Verkehrsabwicklung Maßnahmen vorgesehen, um die Belastungen für das Umfeld zu minimieren. Die konkreten Maßnahmen werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung bestimmt, abgestimmt und umgesetzt. Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist.

8.2 Entwässerung

Grundsätzlich hat gemäß den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Entwässerung des Planungsgebietes im Trennsystem zu erfolgen. Der Sportpark ist im Mischsystem erschlossen. Bei der Errichtung der damaligen Entwässerungsanlagen wurden die hier nun überplanten Flächen bereits mitberücksichtigt und entsprechende Anschlussmöglichkeiten am Ende der beiden Stichstraße in Richtung Plangebiet mit vorgesehen.

Das Plangebiet selbst wird im modifizierten Mischsystem erschlossen und hierfür im öffentlichen Straßenraum neue Kanäle für das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser verlegt. Hieran können die neuen Nutzflächen für das Schulgebäude mittels Hausanschlüsse angeschlossen werden. Das Schmutzwasser kann im Norden und Westen des Planungsgebietes in den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Feldstraße und der Straße Am Sportpark eingeleitet werden. Es besteht im Übergangsbereich ein Mischwasserkanal mit DN 400, dieser ist ausreichend für das zu erwartende Schmutzwasser dimensioniert.

Anfallendes Dach- und Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zunächst vorrangig ortsnahe versickert werden. Dabei ist zu beachten, dass in Bereichen mit künstlichen Auffüllungen sowie mit Altlasten belasteten Flächen eine Versickerung unzulässig ist, um ein Auswaschen möglicher Verunreinigungen in Richtung Grundwasser ausgeschlossen werden kann.

Um den Niederschlagswasseranfall aus dem Plangebiet zu minimieren, wurden Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung aufgenommen.

Für die geplanten Sonderbauflächen wurde bestimmt, dass für die Ableitung des gesammelten Oberflächenwassers zunächst Retentionsvolumen zu schaffen sind. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen (z.B. als Gründach) erbracht werden. Dach- und Oberflächenwässer sind vorrangig örtlich zu versickern. Die festgesetzten Gründächer bei Flachdachkonstruktionen wirken als Retention und minimieren sowie verzögern den Niederschlagswasserabfluss.

Gesondert zu berücksichtigen sind die Gefahren aus möglichen Starkregenereignissen. Für außergewöhnliche Starkregenereignisse (Wiederkehrzeit von 30 bis 100 Jahren) ist gemäß DIN 1986-100 nachzuweisen, dass auch bei solchen Extremereignissen eine schadlose Ableitung, bzw. Rückhaltung gewährleistet ist,

insbesondere im Hinblick auf angrenzende Grundstücke (→ Überflutungsnachweis). Hierzu sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung entsprechender Rückhalteräume (gegebenenfalls auch unterirdische Speicher) anzulegen, bzw. bei der Geländemodellierung der Außenanlagen zu berücksichtigen.

Zur Minimierung des Niederschlagswassermengen wird trotz der rechnerisch nicht vorhandenen Versickerungsfähigkeit der Böden empfohlen, wo möglich eine örtliche Versickerung über die belebte Bodenzone der Ableitung vorzuschalten. Die getroffenen Festsetzungen zur versickerungsfähigen Ausführung von PKW-Stellplätzen sowie die Begrenzung der Versiegelung reduzieren die Niederschlagswassermengen zu einem gewissen Grad. Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser im Planungsgebiet zu sammeln und wo möglich für innerbetriebliche Zwecke, z. B. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Soweit die Vorgaben der Wasserabgabensatzung einer anderweitigen Nutzung nicht widersprechen, kann gesammeltes Niederschlagswasser beispielsweise auch für den Betrieb von Toiletten etc. genutzt werden. Hierfür ist in diesem Fall aber ein getrenntes Versorgungsnetz im Gebäude zu errichten.

Die weitere Entsorgung des Oberflächenwassers wird auf Ebene der Erschließungsplanung behandelt. Diese ist mit den Fachbehörden abzustimmen und ggf. noch die erforderlichen Anträge für die wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ansbach zu stellen.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt 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 auch 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 Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Neuendettelsau ist einzuhalten.

8.3 Versorgung

Das Planungsgebiet ist teilweise an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Anschlussmöglichkeiten an alle Medien sind in der Straße „Am Sportpark“ vorhanden.

Die Versorgung für Strom und Wasser erfolgt aus dem Netz der Gemeindewerke Neuendettelsau. Für die Versorgung des Planungsgebiets sind neue Leitungen sowie neue Hausanschlüsse herzustellen.

Zur Telekommunikations- und Breitbandversorgung sind ebenfalls neue Hausanschlussleitungen zu erstellen. Anschlussmöglichkeiten bestehend grundsätzlich in der Straße „Am Sportpark“. Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom sowie der Deutschen Glasfaser.

Die entsprechenden Versorger werden bei der Erschließungsplanung beteiligt und die koordinierte und wirtschaftliche Erschließung sichergestellt. Wo möglich wird versucht, gemeinsame Kabeltrassen zu realisieren und hierbei im Bereich bereits grundsätzlich notwendiger Erdbauarbeiten für Kanäle und Wasserleitungen zu nutzen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) 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.

Die Versorger (z.B. Gemeindewerke Neuendettelsau, Deutsche Telekom, Deutsche Glasfaser etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. 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.

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 Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden.

Im Nordosten des Planungsgebiet wird eine Fläche für die Bereitstellung der Abfallbehältnisse direkt an der Haager Straße festgesetzt. Diese weist eine Breite von 5,50 m auf, so dass für die Fahrzeuge der Entsorgungsunternehmen eine ausreichende Befahrbarkeit gegeben ist.

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 Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

9. Denkmalschutz

Im Bereich des Planungsgebiets ist weder ein Bodendenkmal noch ein Baudenkmal kartiert. Das nächste denkmalrechtlich geschützte Baudenkmal ist der gemeindliche Friedhof aus dem 19. Jahrhundert, er liegt ca. 180 m südlich des Planungsgebiets. Es gilt grundsätzlich: 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, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 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 23.04.2026

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

Aufgrund der leichten Hanglage ist im überplanten Gebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung

in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer was-serrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu be-antragen.

Es ist darauf zu achten, dass es zu keinen Überflutungen der angrenzenden Straßen kommt. Eine Über-leitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei mit geeigneten Mitteln zu verhindern. Grundsätzliche Gefährdungen für das Umfeld des Planungsgebietes können durch Maßnah-men in der Freiflächengestaltung (Dammausbildungen) hinreichend minimiert werden.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereig-nisses 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.

Der Gefahr von Gefährdungen von Gebäuden innerhalb der überplanten Flächen ist im Rahmen der Frei-flächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächen-gestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen da-runterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden.

Zur Minimierung dieser Auswirkungen sind Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden bis 25 cm über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzun-gen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzein-richtungen (Dambalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorha-ben weitergehende Maßnahmen, wie die Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abflie-ßendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärk-tes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten.

Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen entstehen. Bei der Baumaß-nahme sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, ge-zielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbe-reitung dieser Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu legenden Regenereignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefähr-dungspotentials angeraten. Das Konzept sollte mit der Gemeinde Neuendettelsau und ggf. einen Versi-cherer abgestimmt werden.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Sondergebiet für dessen Aufgaben und Heraus-forderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Feuerwehr Neuendettel-sau hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist. Durch den Bebau-ungsplan entstehen zudem keine grundsätzlich neuen Anforderungen für die Feuerwehr.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit bis zu einer Gebäudehöhe von 13,00 m zulässig. Die Feuerwehr Neuendettelsau besitzt ein Drehleiterfahrzeug, das mit Brandfall eine Rettung aus dem zulässigen dritten Vollgeschoss sicherstellen kann. Der zweite Rettungsweg ist somit grundsätzlich sichergestellt. Es wird trotzdem angeraten, zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppehaus vorzusehen und baulich zu errichten. Soweit für die Erreichbarkeit der zur Anleiterung vorgesehenen Fenster eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen erforderlich ist, sind diese entsprechend als Feuerwehrflächen gem. DIN 14090 auszuführen und entsprechende Bewegungs- und Aufstellflächen herzustellen.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Neuendettelsau beträgt ca. 150 m.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/h für 2 Stunden anzusetzen.

Der notwendige Löschwasserbedarf kann aller Voraussicht nach aus der öffentlichen Wasserversorgung in Neuendettelsau realisiert werden. Im Bereich der neuen Erschließungsstraße werden ein oder zwei neue Hydranten vorgesehen. Die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet kann damit als gesichert erachtet werden.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die beplanten Flächen werden über die neugeplante Straße im Planungsgebiet erschlossen, die Straße weist eine Breite von mindestens 5,50 m auf und ist damit ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert.

Die Entfernung der Grundstücke zur öffentlichen Erschließungsstraße ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich Einrichtungen der Rettungskräfte, der Sportpark sowie Wohnnutzungen aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Das Risiko hierfür wird als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Solarmodule produzieren 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. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vdfb 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.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Neben Immissionsbelastungen aus dem Verkehrslärm im städtebaulichen Umfeld, potenziellen Freizeitlärmnutzungen der bestehenden Siedlungsstrukturen sind für das Plangebiet insbesondere Immissionsbelastungen aus dem Betrieb der Sportanlagen südlich des Plangebietes relevant. Für die Bewertung der Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr wurde von IBN Bauphysik GmbH & Co.KG, Theresienstr. 28, 85049 Ingolstadt, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachterliche Bericht Nr. 5968.a2 in der Fassung September 2025 liegt der Begründung dieses Bebauungsplans als Anlage bei.

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 Wärmetauscher 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 dem Betrieb des Alfred-Kolb-Sportzentrum

Unmittelbar südlich des Planungsgebiets befindet sich das Alfred-Kolb-Sportzentrum. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans für die Grund- und Mittelschule wurde dieser Immissionskonflikt zwar erkannt aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten nicht weiter bewertet. Die Hauptnutzungszeiten des Sportzentrums sind außerhalb der Schulzeiten, so dass hier aus dem Betrieb des Alfred-Kolb-Sportzentrums keine übermäßigen Belastungen für die geplante Schule zu erwarten sind. Viel mehr erfolgt eine synergetische Nutzung der Sportanlagen durch die Schüler während der Schulzeiten und anschließend durch die örtlichen Vereine gemäß ihrer jeweiligen Ausrichtung.

Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Grund- und Mittelschule“ wurde der Belang des Schutzes vor Verkehrslärm (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7c BauGB) geprüft. Die Haager Straße stellt die maßgebliche Erschließungsachse des Plangebiets dar. Die schalltechnische Untersuchung (IBN, Bericht 5968.a2, Stand 17.09.2025) hat ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im angrenzenden Wohngebiet bereits im Bestand deutlich überschritten werden und durch den planungsbedingten Mehrverkehr eine weitere Pegelerhöhung zu erwarten ist.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Neuendettelsau. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Haager Straße, die von der Hauptstraße Neuendettelsau abzweigt und den Ortsteil Haag erschließt. Die Straße verläuft durch ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet.

Die schalltechnische Untersuchung unterscheidet drei Lastfälle:

Lastfall	DTV (maßgeblicher Abschnitt)	Geschwindigkeit
Ist-Fall (Bestand)	ca. 1.930 Kfz/24h	50 km/h
Prognose-Fall	ca. 3.071 Kfz/24h	50 km/h
Prognose-Fall mit Maßnahme	ca. 3.071 Kfz/24h	30 km/h

Am schalltechnisch maßgeblichen Immissionsort Haager Straße 7 (allgemeines Wohngebiet) ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

Lastfall	Lr Tag [dB(A)]	GW Tag [dB(A)]	Überschreitung	Lr Nacht [dB(A)]	GW Nacht [dB(A)]	Überschreitung
Ist-Fall	65	59	+6 dB	57	49	+8 dB
Prognose, v = 50 km/h	67	59	+8 dB	59	49	+10 dB
Prognose, v = 30 km/h	64	59	+5 dB	56	49	+7 dB

Es werden weder neue Straßenverkehrswege geschaffen noch erhebliche bauliche Eingriffe in die Haager Straße vorgenommen. Die Grenzwerte einer wesentlichen Änderung nach § 16. BImSchV (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts) werden in keinem Lastfall erreicht. Eine Sanierungsverpflichtung nach der 16. BImSchV besteht daher nicht.

Die erhebliche Vorbelastung durch den Straßenverkehr ist im Bestand bereits vorhanden und nicht durch den Bebauungsplan verursacht. Dennoch ist die Gemeinde Neuendettelsau im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet, den Belang des Lärmschutzes gerecht abzuwägen. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sind hierbei als planerisches Leitbild heranzuziehen.

Der geplante Schulstandort dient einem legitimen öffentlichen Belang von besonderem Gewicht. Schulen übernehmen eine unverzichtbare Versorgungsfunktion für die Bevölkerung Neuendettelsaus. Das öffentliche Interesse an der Bereitstellung moderner Schulinfrastruktur rechtfertigt im Rahmen der Abwägung die Inkaufnahme einer verbleibenden Lärmbelastung, sofern zumutbare Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Die Gemeinde Neuendettelsau hat den Belang des Verkehrslärms erkannt und einer eingehenden schalltechnischen Untersuchung unterzogen. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird die Einführung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h auf der Haager Straße angestrebt. Diese Maßnahme bewirkt trotz des planbedingten Verkehrszuwachses eine Pegelreduzierung gegenüber dem Bestand von bis zu 1 dB(A) und verhindert die sonst eintretende Pegelerhöhung von +3 dB(A). Die Umsetzbarkeit ist im Rahmen des straßenverkehrsrechtlichen Verfahrens (StVO) zu prüfen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Der Belang des Schutzes der Umgebung vor Verkehrslärm wurde umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die verbleibenden Überschreitungen der hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind angesichts der bestehenden, nicht durch den Bebauungsplan verursachten Vorbelastung sowie der überragenden öffentlichen Bedeutung des Schulstandorts planungsrechtlich vertretbar. Durch die Kombination aus Tempo-30-Maßnahme und den festgesetzten Emissionskontingenten auf dem Schulgelände wird sichergestellt, dass gesunde Lern- und Arbeitsbedingungen im Schulgebäude gewährleistet werden. Der Bebauungsplan ist mit den Belangen des Schallschutzes vereinbar, wenn die genannten Maßnahmen umgesetzt werden.

Immissionsbelastungen aus der Schulinutzung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 ist der Belang des Schutzes der Nachbarschaft vor Geräuschemissionen aus dem geplanten Schul- und Parkierungsbetrieb gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7c BauGB abzuwägen. Das Plangebiet grenzt an allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Mischgebiete (MI), die gegenüber Betriebslärm schutzwürdig sind. Zur Vermeidung von Lärmkonflikten mit der Nachbarschaft wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006) durchgeführt.

Das Plangebiet am östlichen Ortsrand von Neuendettelsau sieht Flächenausweisungen für das Sondergebiet Schule sowie die Parkierungsanlage für die Schule vor. Hierbei erfolgt im Sondergebiet eine Differenzierung der Flächenbereiche nach den maximal zulässigen Gebäudehöhen. Im Bereich SO 1 sind maximal zweigeschossige und im Bereich SO 2 maximal dreigeschossige Gebäude zulässig. Die Parkierungsanlagen werden auch differenziert betrachtet, hier erfolgt die Unterscheidung hinsichtlich der Nähe zu den geplanten Gebäuden und den angrenzenden Nutzungen. Zur Ermittlung der Immissionsschutzmaßnahmen wurden neun Immissionsorte im städtebaulich relevanten Umfeld untersucht: IO 01–05 im allgemeinen Wohngebiet (Haager Straße, Sonnenstraße) sowie IO 06–09 im Mischgebiet (Feldstraße, Am Sportpark). Als Gesamt-Immissionswerte wurden die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 herangezogen.

Da an den untersuchten Immissionsorten eine gesamt-immissionswertausschöpfende Vorbelastung (u. a. durch Wärmepumpen, Heizkraftwerk, bestehende Verkehrswege) nicht ausgeschlossen werden kann, wurden die Planwerte konservativ um 10 dB gegenüber den Orientierungswerten abgemindert:

Gebietstyp	Geräuschart	Gesamt-IW tags	Gesamt-IW nachts	Planwert tags	Planwert nachts
WA (IO 01–05)	Gewerbe	55 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	30 dB(A)
WA (IO 01–05)	Verkehr	55 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)	35 dB(A)
MI (IO 06–09)	Gewerbe	60 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)	35 dB(A)
MI (IO 06–09)	Verkehr	60 dB(A)	50 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)

Auf Grundlage dieser Planwerte wurden nach DIN 45691 folgende maximale Emissionskontingente berechnet, bei deren Einhaltung die Planwerte an keinem der neun Immissionsorte überschritten werden:

Bezeichnung	Emissionskontingent $L_{EK,A}$ in dB/m ²	
	Tags (6.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
SO 1	54	39
SO 2	51	36
P 1	57	47
P 2	53	43

Die Berechnungen (Anlage 2 zum Bericht) zeigen, dass bei Ansatz dieser Emissionskontingente die Planwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden – an den ungünstigsten Punkten (IO 03 / IO 04 für SO-Flächen, IO 06 / IO 09 für P-Flächen) wird der Planwert exakt ausgeschöpft (Unterschreitung: 0 dB), an allen übrigen Immissionsorten bestehen Unterschreitungen von bis zu 14 dB.

Das Verfahren der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 ist ein anerkanntes Instrument der vorausschauenden Bauleitplanung. Es stellt sicher, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 — dem planerischen Leitbild im Städtebau — nicht überschreiten. Eine Verletzung drittschützender Normen (TA Lärm, 18. BImSchV) ist damit ausgeschlossen, sofern die Emissionskontingente im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

Die Absenkung der Planwerte um 10 dB gegenüber den Orientierungswerten stellt eine schutzmaximal konservative Annahme dar, da eine vollständige Vorbelastungsausschöpfung tatsächlich nicht nachgewiesen ist. Die Festsetzung der Emissionskontingente bietet den Nachbarn damit einen über das gesetzliche Mindestmaß hinausgehenden Schutz.

Die Ausweisung von Sondergebietsflächen für schulische Nutzung dient einem öffentlichen Belang von besonderem Gewicht. Moderne, leistungsfähige Schulinfrastruktur ist für die Daseinsvorsorge der Gemeinde Neuendettelsau unverzichtbar. Dieses Interesse überwiegt im Rahmen der Abwägung verbleibende abstrakte Lärmbedenken, zumal die technische Untersuchung belegt, dass schädliche Umwelteinwirkungen bei Einhaltung der Emissionskontingente nicht zu erwarten sind.

Die Gemeinde Neuendettelsau hat den Belang des Schutzes der Nachbarschaft vor Immissionen aus der Schulnutzung erkannt, einer eingehenden schalltechnischen Untersuchung unterzogen und durch das Instrument der Geräuschkontingentierung planerisch bewältigt.

In den Bebauungsplan wurden textliche Festsetzungen nach dem Vorschlag des Gutachters aufgenommen. Zulässig sind auf den Flächen SO 1, SO 2, P 1 und P 2 nur solche Vorhaben, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist durch den Antragsteller der Nachweis zu führen, dass der bewertete Beurteilungspegel die Bedingung an den maßgeblichen Immissionsorten einhält. Die Beurteilungszeiträume für SO-Flächen richten sich nach der TA Lärm, für P-Flächen nach Beiblatt 2 zu DIN 18005.

Vorhaben, deren Beurteilungspegel die Anforderungen an allen maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet, gelten ohne weiteren Nachweis als mit den schalltechnischen Festsetzungen vereinbar.

Der Belang des Immissionsschutzes zugunsten der angrenzenden Wohn- und Mischgebietsbebauung wurde vollständig und methodisch ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt. Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 stellt ein geeignetes, rechtlich anerkanntes Instrument zur Konfliktbewältigung dar. Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an allen neun untersuchten Immissionsorten eingehalten. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan ist mit den Belangen des Schallimmissionsschutzes vereinbar.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 - Erschließung ausgeführt, ist für die Errichtung neuer Gebäude mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann über die Straße „Am Sportpark“ 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 den Bauherrn die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (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 Baufahrzeugen, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden. Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:

In der Gesamtabwägung kann daher davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

13. Altlasten

Für das Planungsgebiet wurden im Vorfeld bereits ein Bodengutachten erstellt um hier Rückschlüsse auf die Beschaffenheit, die Versickerungsfähigkeit und mögliche Altlasten zu haben. Das Bodengutachten wurde von der Fa. KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH aus Gunzenhausen erstellt. Der Bericht vom 2022 kommt zum Ergebnis, dass vereinzelt eine erhöhte PAK-Belastung in den Bodenproben vorzufinden ist. Daher erfolgte eine punktuelle Einstufung als Z 2 für eine Bodenprobe, die weiteren Bodenproben waren hinsichtlich des PAK-Gehalts und auch weitere Stoffe wesentlich unauffälliger, so dass hier zumeist eine Einstufung als Z 0 erfolgte. Das erstellte Bodengutachten wird als Anlage dieser Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Im Rahmen des konkreten Bauvorhabens sowie der Umsetzung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind daher weitergehende Untersuchungen der jeweiligen Flächen unter Berücksichtigung der aktualisierten Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der weiteren maßgeblichen Regeln der Technik erforderlich. Es wird aber davon ausgegangen, dass mögliche Belastungen entsprechend den geltenden Vorschriften verträglich behandelt werden können.

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 Landratsamt Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

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 den ab 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 Gesetzbuch (ABGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Es 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 oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind standortheimische oder standortgerechte (i.S. der Klimaanpassung) Baum- und Straucharten der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Als Saatgut ist Material des Ursprungsgebietes UG 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden.

Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der Nutzungsaufnahme der Bebauung vorgenommen werden. Für die Pflanzgebote Pflanzstreifen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken ist einzuhalten.

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.

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.

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 die Gehölzentfernung (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.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird auf Ebene des Bebauungsplans ein Erhaltungsgebot für die Bäume im Nordwesten des Plangebietes bestimmt. Sowohl die einzelnen Gehölze als auch die zugehörigen Wiesenflächen sollen hiermit in ihrer Funktion geschützt und gestärkt werden. Es soll durch die planungsrechtliche Sicherung der Flächen als öffentliche Grünflächen mit Erhaltungsgebot für die Bestandsstrukturen dauerhaft eine Umnutzung in Bauflächen ausgeschlossen werden. Die dortigen Bestandsbäume sind wichtiger Bestandteil der innerörtlichen Grünstrukturen. Sie sind wichtiger Bestandteil für die Artenvielfalt und Biodiversität und leisten zudem einen wichtigen Beitrag im Sinne einer Freiluftschneise im innerörtlichen Zusammenhang.

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. Umweltbericht

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 beigelegt.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die geplante Bebauung und die Herstellung von Verkehrs- und Stellplatzflächen in Anspruch genommen. Mit der Planung ist eine zusätzliche Versiegelung bislang zumindest teilweise unbebauter bzw. unversiegelter Flächen verbunden. Dadurch gehen natürliche Bodenfunktionen wie Filter-, Puffer- und Speicherfunktionen in Teilbereichen verloren oder werden eingeschränkt.

Vorbelastungen bestehen bereits durch die bisherige Nutzung als Parkplatz sowie durch gutachterlich festgestellte punktuelle Bodenbelastungen. In belasteten Bereichen ist eine Versickerung unzulässig; bei Erdarbeiten ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Die Planung begegnet den Auswirkungen durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, die Festsetzung nicht überbaubarer bzw. zu begrünender Flächen, den Ausschluss flächenhafter Schotter- und Kiesgärten sowie durch Vorgaben zum sachgerechten Umgang mit Oberboden.

Insgesamt sind für das Schutzgut Boden Auswirkungen mittlerer Intensität zu erwarten, die durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Für das Schutzgut Wasser sind insbesondere die Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss, die Niederschlagswasserrückhaltung und den Grundwasserhaushalt relevant. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine vollständige Versickerung im Plangebiet nicht uneingeschränkt möglich. Hinzu kommt, dass in künstlichen Auffüllungen bzw. belasteten Bodenbereichen eine Versickerung ausgeschlossen ist.

Durch die Planung nimmt der Versiegelungsgrad zu, wodurch sich der Oberflächenabfluss erhöht. Dem wird durch Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, durch Dachbegrünung, Retentionsvolumen sowie durch die möglichst wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen entgegengewirkt. Dach- und Oberflächenwasser sollen, soweit zulässig, ortsnah versickert oder zunächst zurückgehalten und gedrosselt abgegeben werden.

Zudem sind die Belange des Starkregenmanagements zu berücksichtigen. Gebäude, die in das Gelände einschneiden, sind so auszubilden, dass wild abfließendes Niederschlagswasser nicht eindringen kann. Ergänzend sind Rückhalte- und Schutzmaßnahmen auf Ebene der Erschließungs- und Vorhabenplanung vorzusehen.

Bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sind für das Schutzgut Wasser insgesamt geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Das Plangebiet ist durch siedlungsnahen Grünflächen, Spielplatznutzung, Parkplatzflächen sowie einzelne Gehölz- und Baumbestände geprägt. Damit besitzt es eine Bedeutung als Lebensraum für siedlungsangepasste Tierarten. Hervorzuheben sind Gehölzstrukturen und Bestandsbäume, die als Rückzugs-, Nahrungs- und potenzielle Bruträume dienen können.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine unüberwindbaren Konflikte festgestellt. Durch die Planung kommt es jedoch zu Eingriffen in bestehende Vegetationsstrukturen und zu einer Veränderung der Habitatbedingungen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind zeitliche Beschränkungen für Gehölzentfernungen, Schutzmaßnahmen für vorhandene Gehölze während der Bauzeit, Vorgaben zur insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung, Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen sowie Ersatzpflanzungen vorgesehen. Der Erhalt wertvoller Gehölzbestände im nordwestlichen Bereich wirkt zusätzlich eingriffsmindernd.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für das Schutzgut Tiere und Pflanzen insgesamt geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Die derzeit unversiegelten Flächen tragen lokal zur Kaltluftbildung, Verdunstung und kleinklimatischen Ausgleichswirkung bei. Durch die geplante bauliche Entwicklung wird ein Teil dieser Funktionen reduziert. Insbesondere zusätzliche Gebäude- und Verkehrsflächen können zu einer stärkeren Erwärmung im Plangebiet beitragen.

Dem stehen mehrere klimawirksame Minderungsmaßnahmen gegenüber. Zu nennen sind insbesondere die Begrenzung der Grundflächenzahl, die Anlage und Erhaltung begrünter Freiflächen, die verpflichtende Dachbegrünung für Flachdächer sowie die Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energien. Diese Maßnahmen tragen zur Verzögerung des Niederschlagsabflusses, zur Verdunstungskühlung und zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Für das Schutzgut Klima/Luft sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind insbesondere die Aspekte Wohnen, Gesundheit, Erholung sowie die Funktionsfähigkeit des Siedlungsumfelds relevant. Das Plangebiet liegt im Übergang zwischen Wohnnutzungen und Sportanlagen und wird bislang als öffentliche Grün- und Freifläche mit Spielplatz sowie als Parkplatz genutzt. Mit der Planung wird eine Gemeinbedarfsfunktion in Form eines Schulstandorts geschaffen, die der sozialen Infrastruktur und der Daseinsvorsorge dient.

Gleichzeitig können sich Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr, Bring- und Holverkehr, Stellplatznutzung, Baustellenbetrieb und betriebsbedingte Geräusche ergeben. Diese Belange wurden bzw. werden durch Verkehrs- und Schallgutachten untersucht. Auf Ebene der Bauleitplanung werden hierfür geeignete Rahmenbedingungen gesetzt, unter anderem durch die Verkehrsorganisation, die Erschließung über bestehende Straßen, die Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs sowie durch Empfehlungen zur lärmminimierenden Ausführung haustechnischer Anlagen.

Für die angrenzende Wohnnutzung sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering bis mittel einzustufen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Plangebiet und dessen Umgebung bereits wesentlich durch den Siedlungsrand, Wohnbebauung, Verkehrsflächen und das südlich angrenzende Sportzentrum geprägt. Es handelt sich daher nicht um einen ungestörten Landschaftsraum, sondern um einen siedlungsnahen, anthropogen überformten Bereich.

Mit der Planung wird das Ortsbild durch neue bauliche Anlagen verändert. Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs, der begrenzten Gebäudehöhen, der festgesetzten Baugrenzen sowie der vorgesehenen Eingrünung und des Erhalts von Gehölzstrukturen ist jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu erwarten. Die bauliche Entwicklung fügt sich grundsätzlich in die bestehende städtebauliche Situation ein.

Für das Schutzgut Landschaft sind insgesamt geringe Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Mit der Planung wird eine innerörtliche Entwicklungsfläche für einen dringend benötigten Schulstandort aktiviert. Positiv zu bewerten ist, dass keine neue Siedlungsentwicklung im Außenbereich erfolgt, sondern eine Fläche im bestehenden Siedlungszusammenhang genutzt wird. Damit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden grundsätzlich entsprochen.

Gleichwohl führt die Planung zu einer zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme bislang teilweise unversiegelter Flächen innerhalb des Plangebiets. Diese Flächeninanspruchnahme ist angesichts des Planungsziels, der Lagegunst und der fehlenden besser geeigneten Alternativstandorte städtebaulich begründet.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering einzustufen, da es sich um eine innerörtliche Entwicklung und nicht um eine neue Außenbereichsinanspruchnahme handelt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Gleichwohl kann das Auftreten archäologischer Funde nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für den Fall von Bodenfunden gelten die gesetzlichen Meldepflichten nach dem Bayerischen Denkmalschutzrecht.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Bestehende Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt und koordiniert.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind insgesamt geringe Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung der Schutzgüter

Die Planung dient der Schaffung eines neuen Schulstandorts innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Neuendettelsau und ist aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar. Mit der Umsetzung sind insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen Eingriffe verbunden. Diese werden jedoch durch Festsetzungen und Hinweise zur Begrenzung der Versiegelung, Niederschlagswasserrückhaltung, Dachbegrünung, Durchgrünung, zum Erhalt von Gehölzen sowie durch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen deutlich gemindert.

In der Gesamtbewertung ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen würden.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 41 „Grund- und Mittelschule“ in verkürzter Form geprüft und in die Abwägung eingestellt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Festsetzungen, Hinweise und fachgutachterlichen Vorgaben ist die Planung insgesamt als umweltverträglich zu bewerten.

16. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde im April 2026 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine relevanten schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet festgestellt.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen, welche auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zu berücksichtigen sind:

- M01:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- M02:** Um das Nahrungshabitat für Fledermäuse zu erhalten, dürfen Gehölze nicht direkt beleuchtet werden. Die Beleuchtung muss nach unten ausgerichtet sein. Es sind warmweiße LEDs mit einer Farbtemperatur von ≤ 3000 Kelvin zu verwenden.
- M03:** Um Störungen und Verluste von Brutvögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

- M04:** Alte Bäume, die für das Vorhaben gefällt werden müssen, sind durch drei neue Bäume zu ersetzen, wobei hier unter anderem wieder Eichen (6 Stück), Pappeln (3 Stück) und Streuobst-Hochstämme (3 Stück) zu pflanzen sind. Das aus den gefällten Bäumen entstandene Totholz muss seitlich auf geeigneter Fläche aufgeschichtet liegen gelassen werden.
- M05:** Wo nicht zwangsläufig Hecken zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben. Um die Gehölze vor Störungen durch Fahrzeuge oder Ablagerungen zu schützen ist ein (Bau)Zaun zu stellen.
- M06:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

Es sind keine CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG für die vorgefundenen relevanten Arten notwendig.

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

- E01:** Der Zaun um das Schulgelände muss eine Bodenfreiheit von 15 cm im Mittel haben, um Kleinsäu-
gern ungehinderten Zugang zu ermöglichen.
- E02:** Es sollen mehrere Brutkästen für Haus- und Feldsperlinge sowie Spaltenquartiere für Fledermäuse
im Mauerwerk integriert werden, nach dem Vorbild von Animal-Aided Design (Literatur:
<https://doi.org/10.63653/dkfl3237>).

Die Vermeidungsmaßnahmen wurden umfassend als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und sichern somit die artenschutzrechtlichen Belange der Planung.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass in Abwägung aller Belange 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. Die Planung ist mit den Maßgaben des Artenschutzes verträglich.

17. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen sowie die Höhengichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten.

Die in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan benannten Normen, Gesetze und Vorschriften können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans in den Räumen des Rathauses der Gemeinde Neuendettelsau, Johann-Flierl-Str. 19, 91564 Neuendettelsau während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Gemeinde Neuendettelsau <http://www.neuendettelsau.eu> eingesehen oder telefonisch unter 09874 / 502-0 erfragt werden.

18. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 41 „Grund- und Mittelschule“ in Neuendettelsau 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.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Verkehrsgutachten, Bericht vom 17.10.2025 und vom 22.06.2026 erstellt durch Planwerk STADTENTWICKLUNG | Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB, Äußere Sulzbacher Straße 29, 90491 Nürnberg
- Schallschutzgutachten, Bericht Nr. 5968.a2 vom 17.09.2025 und Bericht Nr. 5968.a3 vom 10.06.2026, erstellt durch IBN Bauphysik GmbH & Co. KG, Theresienstraße 28, 85049 Ingolstadt
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bericht vom 04/2026, erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten, Inh. Markus Bachmann, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach
- Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, Bericht Az. 21650(Pf) vom 14.03.2022, erstellt durch KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Richard-Stücklen-Straße 2, 91710 Gunzenhausen
- Beurteilung der Kampfmittelsituation - Bericht zur Luftbildauswertung für das BV Schule und Parkplatz „Am Sportpark“ Neuendettelsau, Bericht K-18928:03, TA-B-005919, vom 14.02.2025, erstellt durch Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH, Einsteinstraße 20, 85521 Ottobrunn

Aufgestellt: Heilsbronn, den 27.04.2026
zuletzt geändert:

Neuendettelsau, den.....

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

Gemeinde Neuendettelsau
Christoph Schmoll
Erster Bürgermeister