



Gemeinde Neusitz

Landkreis Ansbach

4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI-SO“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gem. 13 a BauGB



Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

ENTWURF / Stand 02.06.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Anwendbarkeit des § 13 a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	5
4. Vorgaben übergeordnete Planungen	6
4.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	6
4.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken.....	8
5. Alternativen und Bedarfsnachweis	9
6. Planinhalt und Festsetzungen zur 4. Änderung	10
6.1. Städtebauliche Konzeption.....	10
6.2. Textliche Festsetzungen	10
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
7.1. Erschließung	14
7.2. Ver- und Entsorgung	14
8. Altlasten	14
9. Wasserwirtschaft.....	14
10. Schutzgebiete	15

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Für die Grundstücke der Flurnummern 371 und 372/1 der Gemarkung Neusitz soll die Art der baulichen Nutzung geändert werden. Es besteht aktuell lediglich eine Restnutzung der baulichen Anlagen für schulische Zwecke, die zeitnah an diesem Standort aufgegeben wird. Um für das Gebiet eine neue Nutzung zu ermöglichen, soll das nördlich angrenzende Mischgebiet erweitert werden.

Der genannte Bereich ist derzeit als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schulen und Sportstätten“ ausgewiesen. Geplant ist die Erweiterung des Mischgebietes gem. 6 BauNVO für diesen Bereich.

Nördlich des Änderungsbereichs wurden die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes in vorherigen Änderungsverfahren, bereits als Mischgebiet ausgewiesen.

Die geplante Änderung fügt sich städtebauliche gut ein, da durch die Erweiterung des Mischgebietes eine zusammenhängende Einheit als Puffer zwischen der gewerblichen Nutzung im Osten und der Wohnnutzung im Westen entsteht.

Der Gemeinderat Neusitz unterstützt die städtebauliche Entwicklung und hat der 4. Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich zugestimmt.

Die Bebauungsplanänderung schafft die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

2. Anwendbarkeit des § 13a BauGB: Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei vorliegender Planung soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI-SO“ mit integriertem Grünordnungsplan.

4. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI-SO“
Begründung, Stand 02.06.2026

Die Voraussetzungen für die Behandlung als Bebauungsplan der Innenentwicklung werden erfüllt und die Aufstellung des Bebauungsplanes kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgen.

Die erforderlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, wenn

- weniger als 20.000 Quadratmetern Grundfläche festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche festgesetzt wird, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Die zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 liegt innerhalb der Zulässigkeit für ein beschleunigtes Verfahren.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn

- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Im beschleunigten Verfahren wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

4. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI-SO“
Begründung, Stand 02.06.2026

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI-SO“ befindet sich am südwestlichen Rand des bestehenden Bebauungsplanes.

- Südlich des bestehenden Mischgebietes,
- westlich des bestehenden Gewerbegebietes, bzw. Grünflächen
- nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

Abb. 1



4. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI-SO“
Begründung, Stand 02.06.2026

Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet das bestehende Schulgebäude mit den dazugehörigen Freianlagen.

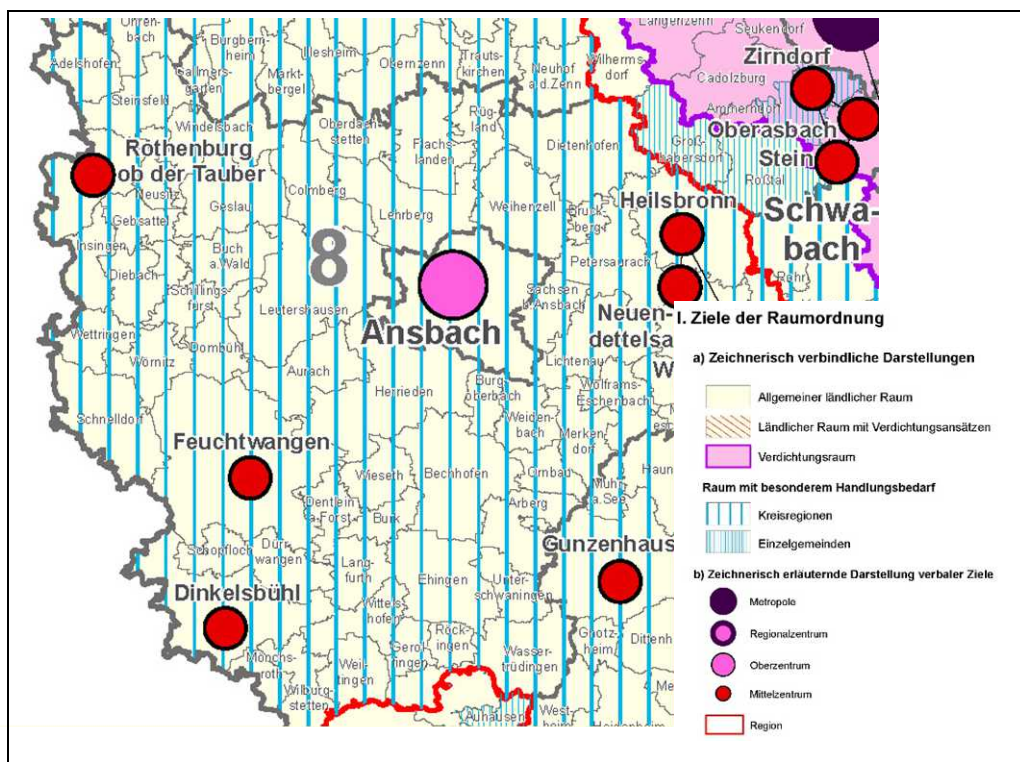
Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,6 ha und umfasst die Flächen der Flurnummern 371 und 372/1 der Gemarkung Neusitz

4. Vorgaben übergeordnete Planungen

4.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist die Gemeinde Neusitz der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet, ohne Zentrumsfunktion. Sie liegt im allgemein ländlichem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Abb. 2



*Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2022) des
Landesentwicklungsprogrammes Bayern, ohne Maßstab*

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 findet sich in den Kapiteln „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ und „3 Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) die für vorliegende Bauleitplanung relevant sind:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

4. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI-SO“
Begründung, Stand 02.06.2026

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Gemeinde Neusitz schafft mit der Bebauungsplanänderung die Voraussetzung für eine weitere bedarfsgerechte Bebauung im Innenbereich.

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Grundsätze und Ziele können bei vorliegender Bauleitplanung eingehalten werden.

4.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken liegt die Gemeinde Neusitz im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ohne Zentrumsfunktion, jedoch an einer Entwicklungsachse regionaler Bedeutung. Diese verbindet das Oberzentrum Ansbach mit dem Mittelzentrum Rothenburg o. d. Tauber.

Im Regionalplan ist zur Siedlungsstruktur (u.a. RP8 2.1, RP8 3.1, RP8 3.2 und RP8 B 1.1) nachfolgendes aufgeführt; folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Westmittelfranken sind für die vorliegende Planung relevant:

4. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI-SO“
Begründung, Stand 02.06.2026

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und - im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs - auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes.

Es handelt es sich um eine bedarfsgerechte Entwicklung von Bauflächen auf einer Fläche im Innenbereich.

5. Alternativen und Bedarfsnachweis

Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Umnutzung des ehemaligen Schulstandortes der Montessorischule Rothenburg.

So kann die nachhaltige Wiedernutzung einer bereits erschlossenen und integrierten Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets ermöglicht werden und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne neue Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen.

Die Nachverdichtung trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und entspricht den Zielen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Die vorhandene technische und soziale Infrastruktur kann weiterhin genutzt werden, wodurch zusätzliche Erschließungsaufwendungen minimiert werden. Gleichzeitig wird die Auslastung bestehender Einrichtungen und Versorgungsstrukturen gestärkt.

Die Umnutzung beugt einem möglichen Leerstand des Bestandsgebäudes vor.

Insgesamt leistet die Umnutzung mit einer maßvollen Nachverdichtung auf dem baulich geringfügig genutzten Grundstück einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung, zur Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnflächen. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum – insbesondere auch für ältere Bürgerinnen und Bürger – liegt im

4. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI-SO“
Begründung, Stand 02.06.2026

besonderen Interesse der Gemeinde. Hierdurch kann ermöglicht werden, dass Einwohnerinnen und Einwohner auch im Alter weiterhin in Neusitz wohnen bleiben können.

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert eine gleichbleibende, leicht ansteigende Bevölkerungsentwicklung.

Mit der vorliegenden Änderung kann ein bestehendes Flächenpotential im Innenbereich genutzt werden.

6. Planinhalt und Festsetzungen zur 4. Änderung

6.1. Städtebauliche Konzeption

Der Gemeinderat hat im Vorfeld zur Bebauungsplanänderung über die städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals beraten.

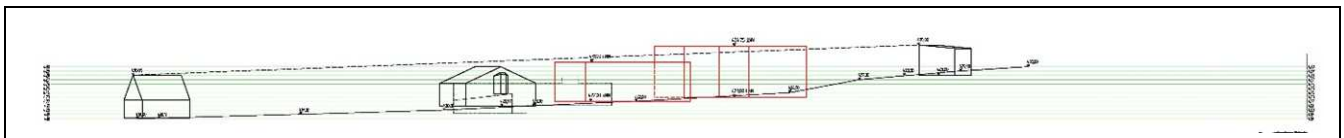
Es ist zum einen die Umnutzung des Bestandsgebäudes und zum anderen eine Nachverdichtung des Grundstückes geplant.

Im Zuge der Nachverdichtung sind drei zusätzliche Gebäude geplant. Um die Verträglichkeit der bestehenden Bebauung zu gewährleisten, wird eine der Topografie angepassten unteren Bezugspunkt und unterschiedlich zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

Das betreffende Grundstück liegt ca. 6 Meter tiefer als die direkt angrenzende Wohnbebauung. Die geplanten Gebäude werden in den Hang eingebunden.

Geplant sind Gebäude mit zwei bzw. drei Vollgeschossen sowie einem Penthousegeschoss. Die Oberkante der geplanten Gebäude würde dabei dennoch unterhalb der Höhe des bestehenden östlichen Nachbargebäudes liegen (vgl. Abbildung 3, Systemschnitt)

Abb. 3



Systemschnitt, ohne Maßstab

Um die geplante Nutzung bauplanungsrechtlich zu sichern, werden für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI-SO“ nachfolgend aufgeführte Festsetzungen getroffen:

6.2. Textliche Festsetzungen

6.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) i. S. d. § 6 BauNVO festgesetzt. In dem Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut / Aufkantung und dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem anstehenden / geplanten Gelände.

Über dem letzten Vollgeschoss ist ein zusätzliches Penthaus – Geschoss zulässig. Dieses ist zurückversetzt mit maximal 75% der darunterliegenden Grundfläche auszuführen.

Unterer Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen ist die im Planteil jeweils eingetragene Höhe über NN.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden, da sich die vorhandenen Flächen hierfür nicht eignen. Bei Gartenbaubetrieben handelt es sich um Betriebe, die in gartenbaumäßiger Weise Kulturpflanzen wie Obst, Gemüse, Blumen, Pflanzenschösslinge, Baumstecklinge etc. anbauen und produzieren. Bei Tankstellen sind erhöhte Anforderungen an die Erschließung (Tanklastzüge) zu stellen, die aufgrund der Erschließungssituation (Breite von Erschließungsstraßen) nicht geleistet werden kann.

Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie sich in die Art und Struktur des Quartiers ebenfalls nicht einfügen.

Die vorliegende Änderung in ein Mischgebiet bildet zusammen mit dem Bereich entlang der „Waldstraße“ ein zusammenhängendes Mischgebiet. In dem Änderungsbereich ist im Wesentlichen Wohnnutzung vorgesehen. In unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Wohnnutzung sind gewerbliche Betriebe vorhanden, wodurch eine funktionale Durchmischung des Gebiets gegeben ist. Die geplante Nutzung fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und entspricht dem Gebietscharakter einer gemischt genutzten Umgebung. Die zusätzlichen Wohneinheiten tragen zur

4. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI-SO“
Begründung, Stand 02.06.2026

langfristigen Sicherung der örtlichen Infrastruktur, insbesondere der Bushaltestelle sowie des Dorfladens, bei.

Das zusammenhängende Mischgebiet bildet einen städtebaulich sinnvollen Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und der westlich angrenzenden Wohnbebauung.

Ziel ist es, ein städtebaulich verträgliches und gleichzeitig das für eine effiziente Nachverdichtung erforderliche Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Größere Baukörper sind im Rahmen der Nachverdichtung erforderlich, um die vorhandenen Flächen effizient zu nutzen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren. Sie entsprechen dem Ziel einer nachhaltigen Innenentwicklung und nutzen die bestehende Infrastruktur optimal aus.

Mit der unterschiedlich zulässigen Gebäudehöhe und der Topografie angepassten unteren Bezugshöhen, fügt sich die geplante Nutzung in Art und Maß in die vorhandene Bebauung ein und ist städtebaulich verträglich.

Für den Änderungsbereich, ist wie bisher die offene Bauweise innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Fläche festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen sowie Gestaltungsfestsetzungen zur Einfriedung und Dach- und Wandflächen bleiben bei vorliegender Änderung wie bisher bestehen.

6.2.2. Grünordnung

Mit der geplanten Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schulen und Sportstätten“ in ein Mischgebiet geändert. Bei dem Maß der baulichen Nutzung wird lediglich die Zulässigkeit der Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe bedarfsgerecht geändert. Diese Änderung haben keine Auswirkungen auf die Grünordnung da keine höhere Flächenversiegelung als im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig ist.

Das im rechtskräftigen Stand enthaltende Pflanzgebot und sonstige Grünplanerische Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zum Rückschnitt von Hecken und Gehölzen, Rodungen, sowie Beleuchtung festgesetzt.

6.2.3. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs und im näheren Umgriff befinden sich keine Bodendenkmäler.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß

Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Innerhalb des Geltungsbereichs und im näheren Umgriff befinden sich keine Baudenkmäler.

6.2.4. Ver und Entsorgungsleitungen

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Zwischen der Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse der N-Ergie Netz GmbH ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m Breite empfohlen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen der Deutschen Telekom Technik GmbH und der N-Ergie. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss vom Planer eine rechtzeitige Abstimmung vorgenommen werden.

6.2.5. Immissionsschutz

Die Bebauungsplanänderung befindet sich in einem Bereich, der sowohl durch Wohnnutzungen als auch durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Wohngebäude sowie Gewerbebetriebe, sodass eine charakteristische Nutzungsdurchmischung vorliegt. Angrenzend an die geplante Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Grünfläche zur Abgrenzung festgesetzt, diese bleibt unverändert bestehen. Negative Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch das Gewerbe sind nicht zu erwarten.

Immissionen Landwirtschaft

Bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen im näheren Umgriff des Geltungsbereiches können für die geplante Bebauung Beeinträchtigungen durch Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch entstehen. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1. Erschließung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die „Waldstraße“, über interne, private Erschließungswege.

7.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert. Alle Ortsteile der Gemeinde Neusitz werden mit Trink und Brauchwasser von der Fernwasserversorgung Franken versorgt.

Die Abwasserableitung erfolgt über den bestehenden Kanal (Mischsystem) in der Waldstraße.

Die Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Abwasseranfall zuverlässig nach dem Stand der Technik zu behandeln.

Die Stromversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

8. Altlasten

Im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI-SO“ mit Grünordnungsplan sind keine Altlastenverdachtsflächen im ABuDIS genannt.

Anhaltspunkte für das Bestehen einer Altlastverdachtsfläche im betroffenen Geltungsbereich sind daher nicht ersichtlich. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch Altlasten in diesem Gebiet vorhanden sein können.

9. Wasserwirtschaft

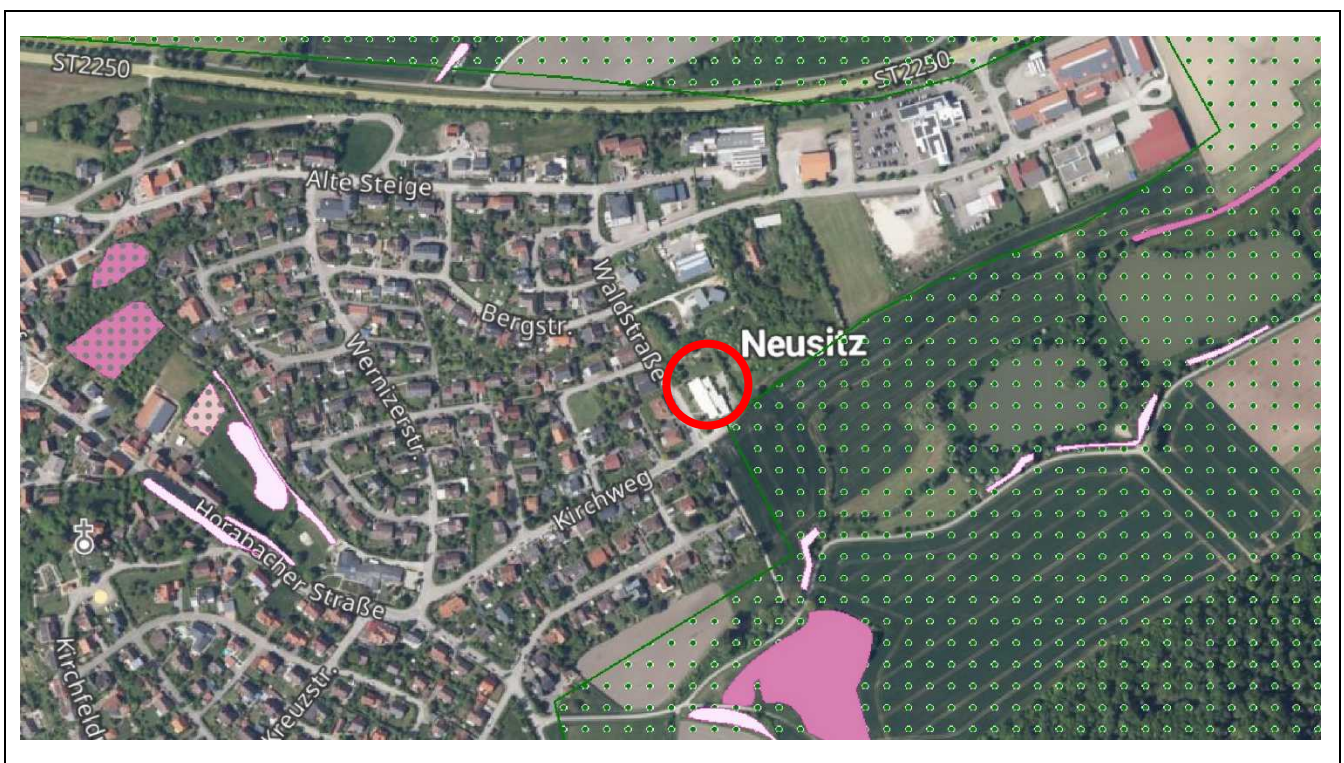
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück, darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

4. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neusitz Nr. 5 – MI-SO“
Begründung, Stand 02.06.2026

10. Schutzgebiete

Das Gemeindegebiet befindet sich im Naturpark Frankenhöhe. Südlich des Geltungsbereichs grenzt das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Frankenhöhe. Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder kartierte Biotop noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden.

Abb. 4



Quelle: Bayernatlas, Darstellung Biotop und Schutzgebiete, ohne Maßstab

Die angrenzenden Schutzgebiete werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht negativ beeinträchtigt.

Aufgestellt:

Herrieden, 02.06.2026

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)