



# GEMEINDE ADELSDORF

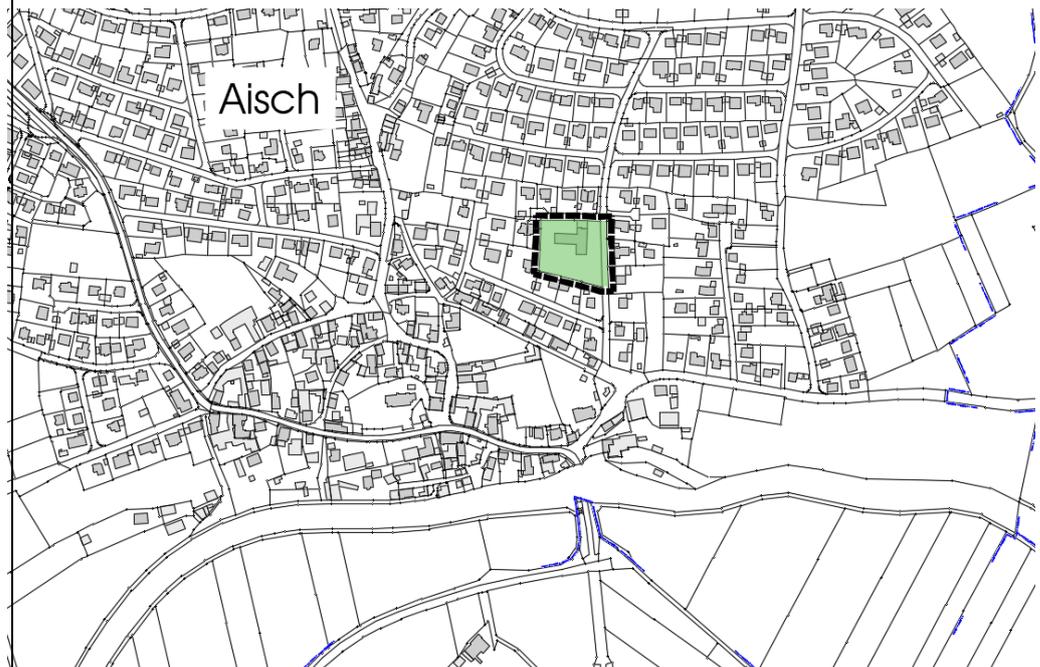
Rathausplatz 1, 91325 Adelsdorf

.....  
Unterschrift

## BEGRÜNDUNG

### 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ADELSDORF III FÜRSTENBERG“ IM ORTSTEIL AISCH

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Erstellt: Höchststadt, den 20. Mai 2020

Planungsphase: **SATZUNGSBESCHLUSS**



**VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG**

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT  
TELEFON 09193 50 15 1-0, FAX 09193 50 15 1-50  
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

.....  
Unterschrift



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens .....	3
1.2	Wahl des Verfahrens .....	5
1.3	Änderungen im Planungsbereich .....	8
1.4	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	10
1.4.1	Geltungsbereich .....	10
1.4.2	Flächenbilanz.....	11
1.4.3	Baugrund .....	11
1.5	Alternativenprüfung .....	12
1.6	Bedarfsnachweis .....	13
<b>2</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>15</b>
2.1	Festsetzungen zur Bebaubarkeit .....	15
2.1.1	Flächen für den Gemeinbedarf .....	15
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	15
2.2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	16
2.3	Ver- und Entsorgung .....	16
2.4	Natur und Umwelt.....	17
2.4.1	Biotopkartierung .....	17
2.4.2	Vogelschutzgebiet .....	17
2.4.3	Überschwemmungsgebiet .....	18
2.5	Klima- und Immissionsschutz.....	19
2.5.1	Klimaschutz .....	19
2.5.2	Immissionsschutz .....	20
2.6	Sonstige Hinweise .....	21
<b>3</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>22</b>
<b>4</b>	<b>WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN .....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>GESETZE UND VERORDNUNGEN .....</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>QUELLEN .....</b>	<b>22</b>



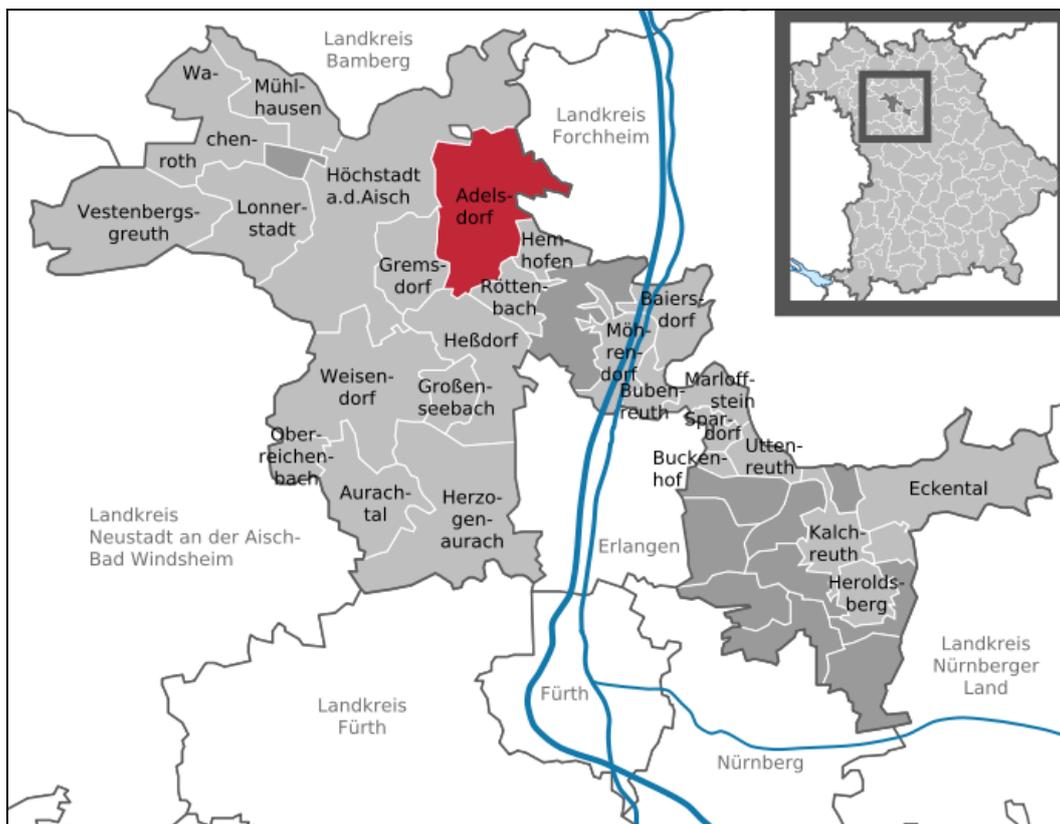
## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Adelsdorf liegt nördlich im Landkreis Erlangen-Höchstadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern. Die Gemeinde hat eine Flächenausdehnung von ca. 31,67 km<sup>2</sup> und 8.815 Einwohner (Stand 01.04.2019). Der Ort liegt an der Aisch, die in die Regnitz mündet.

Die Gemeinde Adelsdorf gliedert sich in die neun Ortsteile Adelsdorf, Aisch, Heppstädt, Lauf, Nainsdorf, Neuhaus, Uttstadt, Weppersdorf, Wiesendorf.

Nachbargemeinden sind Höchststadt an der Aisch, Gremsdorf, Heßdorf, Röttenbach, Hemhofen, Hallerndorf (Landkreis Forchheim) und Heroldsbach (Landkreis Forchheim).



Lage im Landkreis Erlangen-Höchstadt (Quelle: wikipedia.de)

Durch die Erschließung verschiedener neuer Baugebiete ist die Bevölkerung der Gemeinde Adelsdorf in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Das Baugebiet „SeeSide“ im Süden von Adelsdorf trägt vornehmlich zu dieser Entwicklung bei. Hier entstehen durch einen Investor in drei Bauabschnitten insgesamt ca. 500 Wohneinheiten. Nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen im Jahr 2020 bietet das Baugebiet Wohnraum für ca. 1.500 bis 2.000 Menschen.

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
„ADELSDORF III FÜRSTENBERG“  
IM ORTSTEIL AISCH

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Da sich vor allem junge Familien im Gemeindegebiet niederlassen, muss die Gemeinde Adelsdorf, auch in den verschiedenen Ortsteilen, das Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen weiter ausbauen.

Da die Gemeinde vorrangig bestehende Flächen im Innenbereich wiedernutzbar machen möchte, um diese zu bebauen, ist es vorgesehen das Gebäude der ehemaligen Schule im Ortsteil Aisch abzubrechen und hier eine neue Kindertagesstätte zu errichten. Das Grundstück befindet sich an der Straße „Am Uttsberg“ und ist von Wohnbebauung umgeben. In einem kleinen Teilbereich des bestehenden Gebäudes befindet sich bereits ein Kindergarten mit Kinderkrippe.

Das betroffene Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Adelsdorf III Fürstenberg“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen. Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Das Flurstück Nr. 158/140 (Gemarkung Aisch) wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen und die Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ hat in der Sitzung vom 09.10.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Adelsdorf III Fürstenberg“ im Ortsteil Aisch beschlossen.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt.



## 1.2 Wahl des Verfahrens

Um das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anwenden zu können, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Ist dies der Fall besteht allerdings nicht die Pflicht, sondern lediglich die Möglichkeit das beschleunigte Verfahren anzuwenden.

	Voraussetzung	ja	nein
a	Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	x	
b	Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?	x	
c	Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	x	
d	Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes? (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)	x	
e	Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind? (§ 50 Satz 1 BImSchG)	x	

### a) Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich. Von einer Lage im Siedlungsraum kann ausgegangen werden, wenn sich das Planungsgebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans befindet.

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht außerhalb des Siedlungszusammenhangs. (Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs fallen nicht unter § 13a BauGB.)

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an. In dieser Leitlinie sind die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als wichtige Belange benannt.

Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.

### b) Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?

Die zulässige Grundfläche beträgt unter zwei Hektar (Fallgruppe 1: § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche beträgt zwei bis unter sieben Hektar (Fallgruppe 2: § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist möglich über

- die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO,
- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche oder
- die voraussichtlich versiegelte Fläche bei der Durchführung des Bebauungsplans, falls eine Größenfestsetzung nicht erfolgt ist.



Fläche für den Gemeinbedarf: 4.214 m<sup>2</sup>  
Grundflächenzahl: 0,5  
Zulässige Grundfläche: 2.107 m<sup>2</sup> < 20.000 m<sup>2</sup>

**c) Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?**

Der beschleunigte Bebauungsplan gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, die keine Prüfung nach dem UVPG durchführen müssen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

In der Anlage 1 des UVPG ist geklärt, welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen müssen. Für Bebauungspläne kommen in der Regel die Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 in Betracht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss, laut Nr. 18.1 bis 18.7, nur bei denjenigen Bebauungsplänen durchgeführt werden, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen. Sofern der Bebauungsplan nicht im Außenbereich liegt, was für den Bebauungsplan der Innenentwicklung in aller Regel der Fall sein sollte, ist für die Bestimmung der UVP-Pflichtigkeit ausschließlich Nr. 18.8 der Anlage 1 einschlägig.

**d) Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes?**

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 5).

*Die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelt und bewertet. Diese werden im Abwägungsvorgang von eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen beachtet und einbezogen.*

**e) Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind?**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „schwerer Unfall“ ein Ereignis, z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Gemäß der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „Betrieb“ der gesamter unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich



gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind; die Betriebe sind entweder Betriebe der unteren Klasse oder Betriebe der oberen Klasse.

Bei der geplanten Kindertagesstätte handelt es sich nicht um einen Betrieb im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU, da keine gefährlichen Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen vorhanden sind. Daher bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

**Ergebnis der Prüfung des Verfahrens:**

Da alle Voraussetzungen eingehalten werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

**Von folgenden Punkten kann abgesehen werden:**

Einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Auch ein Monitoring nach § 4a BauGB ist nicht erforderlich.

Zudem kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.



### 1.3 Änderungen im Planungsbereich

Die Gemeinde Adelsdorf konnte in den letzten Jahren einen deutlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Hierfür verantwortlich sind unter anderem die Erschließung verschiedener kleinerer Baugebiete, die überwiegend der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen dienen.

Auch ein ehemaliges Zentrallager am Ortsrand von Adelsdorf in Richtung Nainsdorf ist zugunsten der Wohnbebauung gewichen. Hier entstand das großflächige Baugebiet „SeeSide“, welches durch einen Investor umgesetzt wird. In drei Bauabschnitten werden hier rund 500 Wohneinheiten errichtet, welche für 1.500 bis 2.000 Menschen ein neues Zuhause bieten. Allgemein kann ein deutlicher Anstieg an jungen Familien bzw. Nachwuchs verzeichnet werden.

Um der Entwicklung im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen, muss die Gemeinde Adelsdorf das Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen weiter ausbauen. Bereits in den letzten Jahren war die Gemeinde dahingehend sehr aktiv und so entstanden z.B. der Waldkindergarten „Fuchsbau“ und die Kindertagesstätten „Villa Sonnenschein“ und „Kunterbunt“. Derzeit wird die Kindertagesstätte „Villa Regenbogen“ durch einen Neubau auf einer Teilfläche der benachbarten Skateanlage erweitert.

Die Gemeinde Adelsdorf legt im Allgemeinen großen Wert auf die Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen und Umnutzung bestehender Gebäude. So wurde die Kindertagesstätte „Villa Sonnenschein“ in einem Gebäudeteil der Grund- und Mittelschule eingerichtet und die Räumlichkeiten entsprechend umgebaut und kindgerecht gestaltet.

Das ist auch der Grund für dieses Bauleitplanverfahren. Die Gemeinde sieht vor, das Gebäude der ehemaligen Schule in Aisch, welches sehr in die Jahre gekommen ist, durch einen Neubau einer Kindertagesstätte zu ersetzen. In einem Teilbereich des Bestandsgebäudes befindet sich derzeit der katholische Kindergarten mit Kinderkrippe „St. Theresia“. Der Neubau wird im jetzigen Gartenbereich errichtet und nach Umzug des Kindergartens wird das bestehende Gebäude abgerissen. Auf der neu geschaffenen Freifläche werden ein neuer Kinderspielplatz und Garten angelegt.

Um das Vorhaben entsprechend umsetzen zu können, ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Adelsdorf III Fürstenberg“ notwendig. Bisher ist das Grundstück als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte vorgesehen.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen einen Ausschnitt des bestehenden Bebauungsplans und die Änderung des Bebauungsplanes.





## 1.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches

### 1.4.1 Geltungsbereich

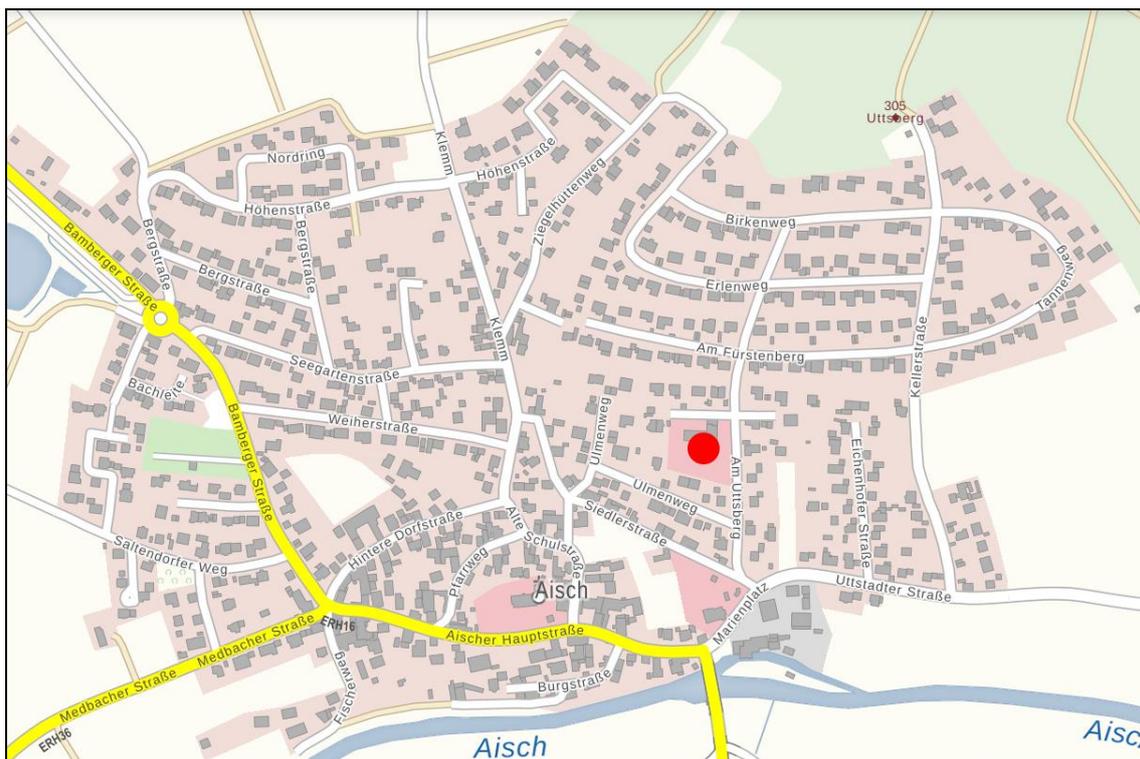
Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke (Gemarkung Aisch):

<u>Komplett betroffen:</u>	158/140
<u>Teilweise betroffen:</u>	158/90

### Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden und Süden: durch Straßenflächen auf den Flurnummern 158/136 und 158/90

Im Osten, Süden und Westen: durch Wohnbebauung auf den Flurnummern 183/2, 158/142, 158/141, 158/139 und 158/157



Lage des Geltungsbereiches im Ortsteil Aisch (Quelle: BayernAtlas)

Das Grundstück befindet sich relativ zentral im Ortsteil Aisch, direkt an der Straße „Am Uttsberg“. Die umliegende Bebauung besteht ausschließlich aus Wohnbebauung.



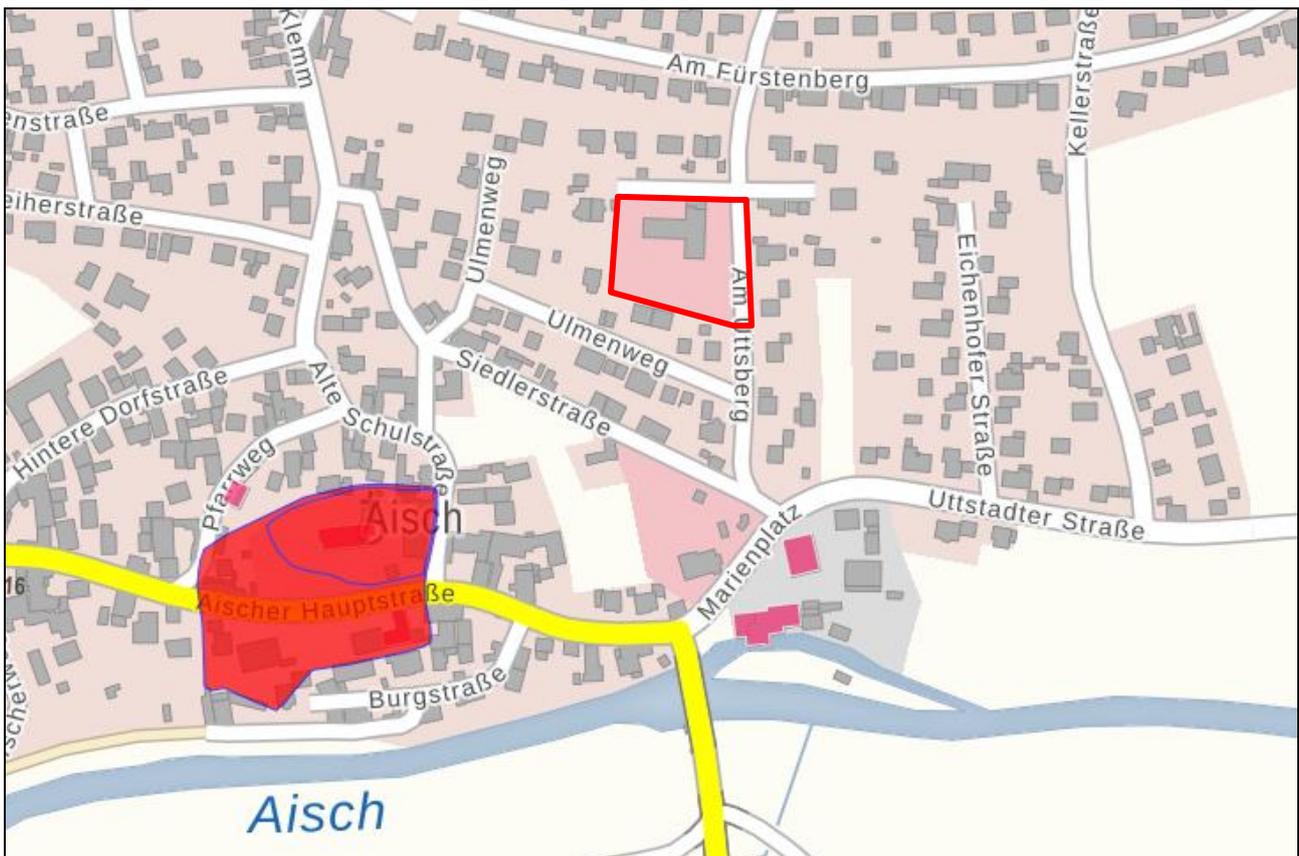
1.4.2 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich Gesamt:</b>	<b>4.738 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Flächen für den Gemeinbedarf:	4.214 m <sup>2</sup>	88,9 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	524 m <sup>2</sup>	11,1 %

1.4.3 Baugrund

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).



Denkmaldaten (Quelle: BayernAtlas)



## 1.5 Alternativenprüfung

Die Gemeinde Adelsdorf plant die Errichtung der neuen Kindertagesstätte auf einem bereits bebauten Grundstück. Dadurch sollen vorrangig Flächen im Innenbereich wiedernutzbar gemacht werden.

Auf dem Flurstück Nr. 158/140, welches an der Straße „Am Uttsberg“ liegt, befindet sich das Gebäude der ehemaligen Schule, welches derzeit in einem Teilbereich schon als Kindergarten genutzt wird. Das Bestandsgebäude wird nach Errichtung des Neubaus abgerissen, um dort einen neuen Garten mit entsprechenden Spielmöglichkeiten anzulegen.

Durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen kommt die Gemeinde folgendem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern nach:

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Aus den vorgenannten Gegebenheiten wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.



### 1.6 Bedarfsnachweis

Die nachfolgende Abbildung und Tabelle zeigen die Anzahl und Anordnung von Kindergärten und Kindertagesstätten sowie die jeweiligen Betreuungsplätze im Gemeindegebiet.





KINDERKRIPPE			KINDERGARTEN		
Gruppen	Plätze	Alter	Gruppen	Plätze	Alter
1) Kindergarten und Kinderkrippe Sancta Maria					
2	30	10 Monate bis 3 Jahre	3	75	2,5 Jahre bis Schuleintritt
2) Kindergarten und Kinderkrippe St. Theresia, OT Aisch					
1	15	10 Monate bis 3 Jahre	2	50	2,5 Jahre bis Schuleintritt
3) Kindergarten und Kinderkrippe Flohkiste, OT Neuhaus					
1	12	10 Monate bis 3 Jahre	2	50	2,5 Jahre bis Schuleintritt
4) Kindertagesstätte Kunterbunt					
4	50	1 bis 3 Jahre	3	75	3 Jahre bis Schuleintritt
5) Kindertagesstätte Villa Regenbogen					
2	24	1 bis 3 Jahre	3	65	3 Jahre bis Schuleintritt
6) Kindertagesstätte Villa Sonnenschein					
-	-	-	4	100	3 Jahre bis Schuleintritt
7) Waldkindergarten Fuchsbau					
-	-	-	1	20	2,5 bis 6 Jahre
<b>GESAMT</b>					
<b>10</b>	<b>131</b>		<b>18</b>	<b>435</b>	

In der Gemeinde Adelsdorf stehen derzeit 131 Krippenplätze und 435 Kindergartenplätze zur Verfügung. Durch den großen Einwohnerzuwachs sind die vorhandenen Betreuungsplätze sehr knapp.

In den letzten Jahren hat die Gemeinde das Angebot schon deutlich erweitert z.B. durch den Waldkindergarten „Fuchsbau“ und die Kindertagesstätten „Villa Sonnenschein“ und „Kunterbunt“. Derzeit wird die Kindertagesstätte „Villa Regenbogen“ durch einen Neubau erweitert.

Da allein im Neubaugebiet „SeeSide“ insgesamt ca. 500 Wohneinheiten entstehen, welche überwiegend von jungen Familien bezogen werden, zeigt dies deutlich, wie dringend weitere Kinderbetreuungsmöglichkeiten geschaffen bzw. vorhandene Einrichtungen erweitert werden müssen.



## 2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

### 2.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

#### 2.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Für die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf ist der mit der Nutzung verbundene öffentliche Zweck entscheidend, nicht ob es sich bei dem Träger der Einrichtung um eine öffentliche, kirchliche oder private Institution oder auch Person handelt. Auch privatrechtlich geführte Einrichtungen können Anlagen des Gemeinbedarfs sein, soweit sie eine öffentliche Aufgabe erfüllen, der Allgemeinheit prinzipiell zugänglich sind und die Gewinnerzielungsabsicht nicht im Vordergrund steht.

Zu den Anlagen für Gemeinbedarf zählen insbesondere Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für Sicherheit und Ordnung sowie öffentliche Verwaltungen und vergleichbare öffentliche Einrichtungen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf müssen nach dem Grundsatz der Planbestimmtheit zwingend eine Zweckbestimmung zur zulässigen Nutzung enthalten. Für die Flurnummer 158/140 wird die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf sind Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung nicht zwingend erforderlich, da die Flächen nicht zu den Baugebieten gehören. Dennoch bieten sich ergänzend solche Festsetzungen an, um den Belangen des Einfügens, des Immissions- und Nachbarschutzes sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausreichend Rechnung zu tragen.

Vor allem bei größeren Flächen ist die Festsetzung der überbaubaren Fläche angemessen, aber ebenfalls nicht notwendig. Zu beachten ist dabei aber, dass dann nicht nur bauliche Anlagen der Hauptnutzung, sondern auch alle Nebenanlagen innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen sind, da die §§ 14 und 23 BauNVO nur für Baugebiete gelten.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird jeweils mit 0,5 festgelegt. Da bereits in den letzten Jahren der Bedarf an Betreuungsplätzen deutlich gestiegen ist und das Angebot entsprechend ergänzt wurde, möchte die Gemeinde Adelsdorf dieses Maß der baulichen Nutzung beabsichtigt großzügig festsetzen. Hierdurch wird die Möglichkeit erhalten, die Kindertagesstätte bei Bedarf zu erweitern. Die derzeit angedachte Grundfläche des Hauptgebäudes lässt den gewünschten Spielraum für mögliche spätere Erweiterungen offen.

Da eine eingeschossige Bebauung vorgesehen ist, wird auch nur ein Vollgeschoss festgesetzt. Um eine harmonische Einbindung in die umliegende Wohnbebauung zu erzielen, wird eine offene Bebauung mit Einzelhäusern und eine maximale Firsthöhe von 7,00 m festgelegt. Der geplante Erdgeschossrohfußboden darf maximal 0,50 m über der Bestandshöhe am zu ermittelnden Bezugspunkt liegen.

Ermittlung des Bezugspunktes: vom geometrischen Mittelpunkt des geplanten Gebäudes ausgehend senkrecht auf den Straßenrand der bestehenden Erschließungsstraße. Eine erklärende Skizze ist auf dem Bebauungsplan enthalten.



## 2.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Grundstück wird über die bestehende Straße „Am Uttsberg“ erschlossen. Die Straße weist eine ausreichende Breite und einen auf der nördlichen Seite gelegenen Gehweg auf und ist für die Erschließung einer Kindertagesstätte ausreichend ausgebaut, wodurch keine Veränderungen notwendig sind. Der Bestand ist unverändert zu erhalten.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt weiterhin über den bestehenden Mischwasserkanal in der öffentlichen Straße „Am Uttsberg“. Da der Neubau südlich des bestehenden Gebäudes erfolgt, ist ein neuer Hausanschluss notwendig.

Die Wasserversorgung erfolgt über die bereits vorhandene Wasserversorgungsleitung der Gemeinde Adelsdorf. Der vorhandene Wasserdruck ist hierfür ausreichend.

Die Gemeinde Adelsdorf wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Die Versorgung des Neubaus der Kindertagesstätte mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH wird die Gemeinde mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Die erforderlichen Telekommunikationsanlagen können ebenfalls entsprechend erweitert werden.

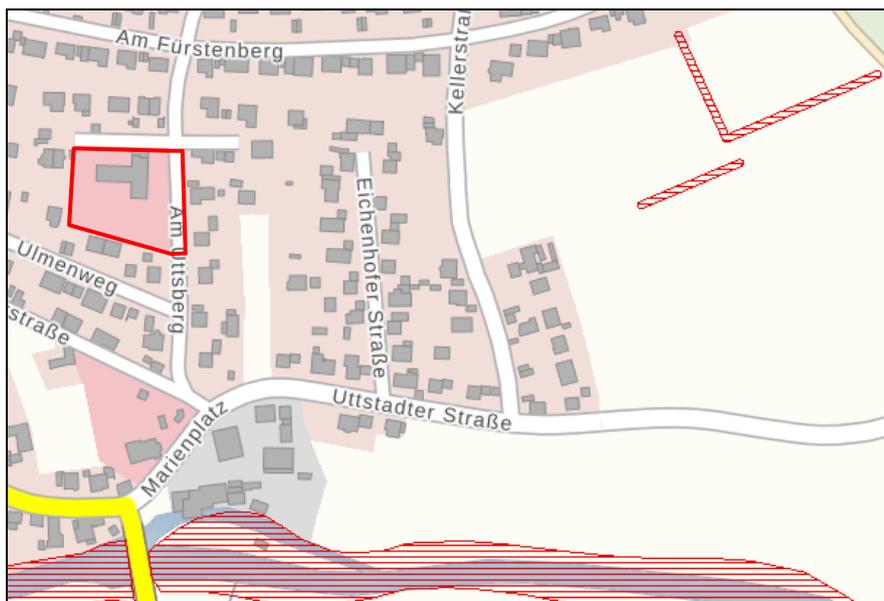
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Falls Kosten für die Sicherung / Änderung oder Verlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien anfallen, werden die Träger des Vorhabens dazu verpflichtet diese zu übernehmen.



## 2.4 Natur und Umwelt

### 2.4.1 Biotopkartierung

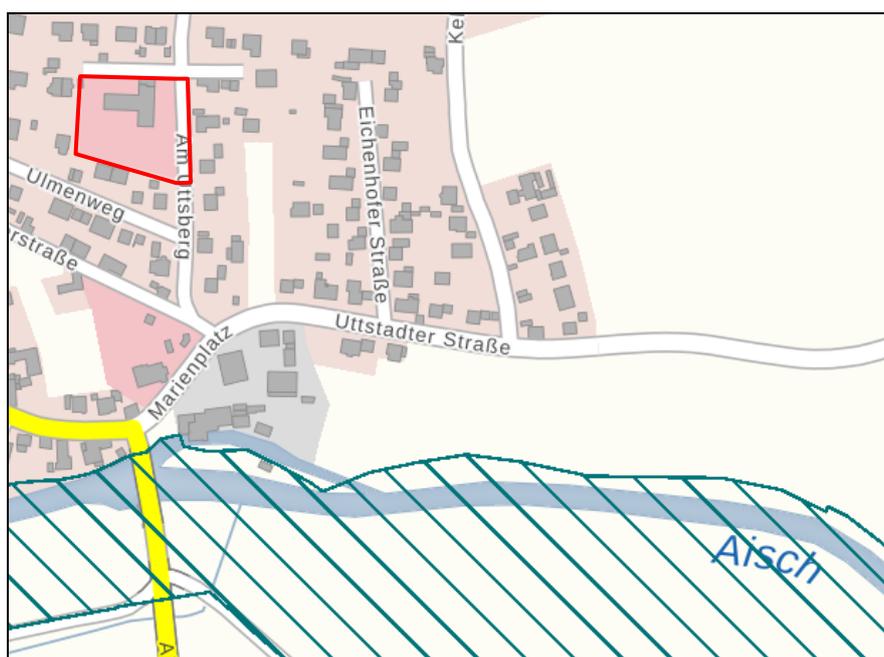
Im festgesetzten Geltungsbereich befinden sich keine Biotopkartierungen. Die nächstgelegenen Biotope sind in südlicher Richtung ca. 180 m und in östlicher Richtung ca. 300 m entfernt.



Biotopkartierungen (Quelle: BayernAtlas)

### 2.4.2 Vogelschutzgebiet

Im festgesetzten Geltungsbereich befindet sich kein Vogelschutzgebiet. Das Nächstgelegene befindet sich in südlicher Richtung und ist ca. 180 m entfernt.

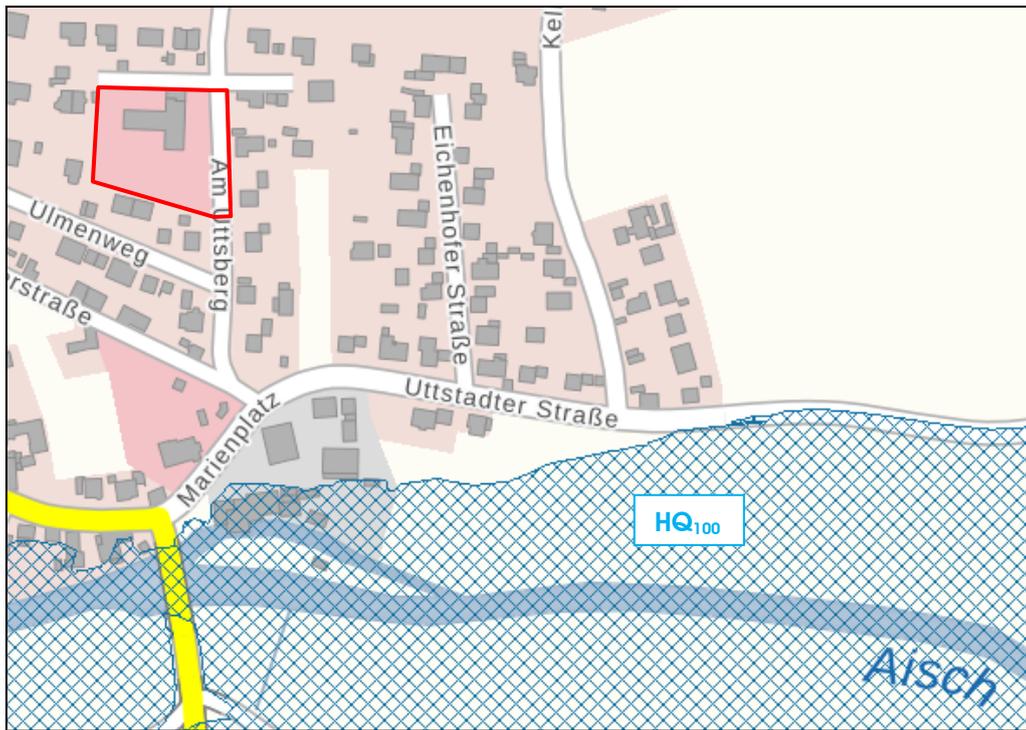


Vogelschutzgebiete (Quelle: BayernAtlas)



### 2.4.3 Überschwemmungsgebiet

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Der festgesetzte Überschwemmungsbereich der naheliegenden Aisch ist ca. 155 m entfernt.



*Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Quelle: BayernAtlas)*



## **2.5 Klima- und Immissionsschutz**

### **2.5.1 Klimaschutz**

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Auch die Gemeinde Adelsdorf legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang.

Es wird empfohlen, die Hauptgebäudeseite nach Süden auszurichten. So kann auch im Winter die Solarenergie optimal genutzt werden. Um den Heizwärmebedarf möglichst gering zu halten ist das Verhältnis vom Volumen des Baukörpers zur Außenfläche/Hüllfläche entscheidend. Je kleiner die Außenfläche im Verhältnis zum Volumen des Gebäudes ist, umso weniger Wärmeverluste entstehen.

Zudem beeinflusst die Dachform des Gebäudes den Energieverbrauch. Dacheinschnitte und -aufbauten, wie z.B. Gauben sollten vermieden werden, um Photovoltaik- oder Solaranlagen installieren zu können. Bei der Nutzung von Solarthermie ist zudem auf eine möglichst starke Dachneigung und die südliche Ausrichtung zu achten. Soll die Installation einer Photovoltaikanlage erfolgen, kann diese auch nach Osten oder Westen ausgerichtet werden. Auf Flachdächern von Garagen und Carports ist das Anbringen solcher Anlagen ebenfalls möglich, auch in Kombination mit einer Dachbegrünung.

Eigentümern wird grundsätzlich empfohlen, schon frühzeitig in der Planungsphase ihres Bauvorhabens die Angebote der Beratungsstellen zur Energieberatung wahrzunehmen und nachhaltige und heimische Rohstoffe zu verwenden.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung getroffen, allerdings wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig und gewünscht sind. Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen.



### 2.5.2 Immissionsschutz

Da ein Teilbereich des bestehenden Gebäudes bereits als Kindergarten genutzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass keine Verschlechterung der Immissionen auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten ist.

In reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR und WA) sind Kinderspielplätze grundsätzlich zulässig und eventuell dadurch entstehende Beeinträchtigungen sind von den umliegenden Anwohnern zu dulden. Dennoch kann bereits in der Planungsphase eines Kinderspielplatzes sowie bei bestehenden Anlagen der Lärm reduziert werden.

*Schallschutz bei der Planung von Kinderspielplätzen:*

- Kinderspielplätze im Wohngebiet schalltechnisch optimiert anordnen
- Spielgeräte, bei denen lebhaftes Spielen erwartet wird, schalltechnisch optimiert anordnen
- Anwohner und Nutzer in die Planung einbinden
- lärmarme Spielgeräte bevorzugen
- Schallschutzwälle oder -wände wenn möglich in die Spielplatzgestaltung einplanen und ansprechend gestalten

*Schallschutz bei bestehenden Spielplätzen:*

- Bei Kletter- und Spielgeräten auf schallgedämpftes Material achten
- Spielgeräte regelmäßig warten, zum Beispiel Lager regelmäßig schmieren, damit sie nicht quietschen
- Spielgeräte schalltechnisch optimiert anordnen
- Organisatorische Maßnahmen treffen, zum Beispiel eine Mittagspause einführen



## **2.6 Sonstige Hinweise**

### Grundwasser

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergründerkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Falls die Errichtung von Kellern geplant ist, so sind diese bei hohen Grundwasserständen als wasserdichte Wannen auszuführen.

### Bodenschutz

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 1937 1, hingewiesen werden.

### Unterirdische Versorgungsleitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem jeweiligen Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.



### 3 UMWELTBERICHT

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Adelsdorf III Fürstenberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

### 4 WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

#### **Bebauungsplan**

2. Änderung des Bebauungsplanes „Adelsdorf III Fürstenberg“  
im Ortsteil Aisch  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

**Valentin Maier Bauingenieure AG**  
in der Fassung vom 20.05.2020

### 5 GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens.

- Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34)



## 6 QUELLEN

- <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>
- <https://www.google.de/maps/>
- <https://www.weka-business-portal.de/>
- <https://www.adelsdorf.de/>
- <https://www.st-maria.eu/>
- <https://www.kiga-st-theresia-aisch.de/>
- <https://www.neuhaus-evangelisch.de/kindergarten-flohkiste-2/>
- <https://www.kunterbunt-adelsdorf.de/>
- <https://www.regenbogen-adelsdorf.de/>
- <https://www.sonnenschein-adelsdorf.de/>
- Bebauungsplan „Adelsdorf III Fürstenberg“ - Gemeinde Adelsdorf
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lärm - Wohnen, Arbeit und Freizeit
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018
- Handlungsleitfaden für Stadtplaner und kommunale Entscheidungsträger - Beschleunigte Planung mit § 13a BauGB (Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg)