



INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN GMBH  
Beratende Ingenieure

IVS GmbH, Am Kehlgraben 76, 96317 Kronach

- ♦ Wasserbau
- ♦ Abwassertechnik
- ♦ Wasserversorgung
- ♦ Straßen- Brückenplanung
- ♦ Elektronische Vermessung
- ♦ Sportstätten
- ♦ Bauüberwachung
- ♦ Hochbau
- ♦ Bauleitplanung
- ♦ Landschaftsplanung
- ♦ Stadtanierung
- ♦ Dorferneuerung
- ♦ Tragwerksplanung / Statik
- ♦ Projektmanagement

---

# Begründung

---



## Gemeinde Adelsdorf

### 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Am Läusberg“

## Landkreis Erlangen-Höchstadt, Bayern

**Projektnummer:** 1.37.01

**Planungsstand:** 13.2.2008, Endfassung

**Entwurfsverfasser:**

**IVS**

Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach  
Telefon: 09261/6062-0  
Telefax: 09261/6062-60

---

<b>1. ANGABEN ZUR PLANUNG</b> .....	<b>2</b>
1.1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG.....	2
1.2. ABSTIMMUNG MIT ANDEREN PLANUNGEN .....	2
1.3. VERFAHRENSCHRITTE .....	3
1.4. GRUNDLAGEN DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....	3
<b>2. BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG</b> .....	<b>3</b>
2.1. ÄNDERUNGSBEREICH.....	3
2.2. VORGESEHENE ÄNDERUNGEN .....	3
<b>3. MÖGLICHKEIT DER PLANBEEINFLUSSUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>4. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>4</b>
<b>5. ENTWURFSVERFASSER</b> .....	<b>5</b>

## **1. Angaben zur Planung**

### **1.1. Ziele und Zwecke der Planänderung**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan „Am Läusberg“ der Gemeinde Adelsdorf ist am 30. Oktober 1998 in Kraft getreten und am 16. März 2001 (1. Änderung), am 5. September 2003 (2. Änderung) sowie im Mai/Juni 2005 (3. Änderung) geändert worden.

Die 4. Änderung wird erforderlich, weil in einem Teilgebiet des Bebauungsplanes ein Vorhaben des seniorengerechten Wohnens untergebracht werden soll. Um die Verwirklichung dieses Vorhabens sicherzustellen ist es erforderlich, die vorgesehenen Grundstücks- und Baugrenzen abzuändern und das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

### **1.2. Abstimmung mit anderen Planungen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Adelsdorf in der äußeren Verdichtungszone. Diese Zonen haben in der Regel ein bereits überdurchschnittliches Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum zu verzeichnen, liegen jedoch bei den Dichtewerten noch unter den Durchschnittswerten für Verdichtungsräume.

Die Gemeinde Adelsdorf liegt im Norden des Landkreises Erlangen-Höchstadt; Nachbargemeinden im Landkreis Erlangen-Höchstadt sind die Gemeinden Hemhofen und Röttenbach, die Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf, die Gemeinde Gremsdorf (Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt a.d.Aisch) sowie die Stadt Höchstadt a.d.Aisch, im Landkreis Forchheim die Gemeinden Hallerndorf und Heroldsbach.

Über vorrangige Fachplanungen im Planungsgebiet ist derzeit nichts bekannt.

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelsdorf ist das überplante Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das Gebiet der Gemeinde Adelsdorf existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

### **1.3. Verfahrensschritte**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Läusberg“ wurde nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Änderungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Adelsdorf in der öffentlichen Sitzung am 13. Dezember 2007 gefasst und anschließend ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 2. Januar bis 4. Februar 2008 durchgeführt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung vom 13. Februar 2008 Beschluss gefasst. In der gleichen Sitzung wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. Februar 2008 als Satzung beschlossen.

### **1.4. Grundlagen der Änderung des Bebauungsplanes**

Die rechtlichen Grundlagen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

## **2. Beschreibung der Änderung**

### **2.1. Änderungsbereich**

Die Änderung betrifft den Kernbereich des Bebauungsplanes und zwar die Bebauung mit der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzung „B“ unmittelbar an der Straße „Läusberggring“. Der Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplans umfasst Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) von Flurstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Adelsdorf.:

865 TF	868 ---	869 ---
870 ---	871 ---	872 ---

Die Grundstücke befinden sich bis auf den bestehenden Fußweg Flur-Nr. 870 in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich kein Gebäudebestand.

### **2.2. Vorgesehene Änderungen**

Um die vorgesehene bauliche Nutzung im Zentrum des Baugebiets umsetzen zu können, werden folgende Änderungen und Ergänzungen bei der im ursprünglichen Bebauungsplan mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichneten baulichen Nutzung vorgenommen:

- Die bislang festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 wird auf 0,4 erhöht
- die bislang festgesetzte maximal zulässige Geschossflächenzahl wird von 0,8 auf 0,85 erhöht

- die bislang festgesetzten maximal zulässigen Geschosse von II+D werden in III abgeändert
- das durch Baugrenzen festgelegte Baufeld wird erweitert
- der bestehende gemeindliche Fußweg wird aufgelassen
- der bestehende Sammelgraben für Oberflächenentwässerung muss geringfügig verlegt werden
- die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dächern und Fassaden werden geändert bzw. ergänzt.

Die Änderungen stellen keine Beeinträchtigungen bestehender oder geplanter Bauvorhaben dar. Angrenzende Grundstücke werden ebenfalls nicht negativ beeinträchtigt.

Durch die vorgesehene Änderung ergibt sich kein Eingriff in Natur und Landschaft. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unbenommen.

### **3. Möglichkeit der Planbeeinflussung**

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Zuge einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, während der die Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Über diese Anregungen hat der Gemeinderat dann zu beraten, anschließend kann er den Satzungsbeschluss fassen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Bebauungsplan-Änderung in Kraft.

Als Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt das Landratsamt Erlangen-Höchstadt, die Regierung von Mittelfranken, das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, das Vermessungsamt Erlangen, der Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, das Staatliche Bauamt Nürnberg, die e.on Bayern, die Deutsche Telekom, der Gewerbeverband Adelsdorf, der Bund Naturschutz und der Omnibusverkehr Franken sowie die Nachbargemeinden Hemhofen, Röttenbach, Gremsdorf und Stadt Höchstadt a.d.Aisch.

Sollten sich während des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden Plan und/oder Begründung entsprechend fortgeschrieben.

### **4. Umweltbericht**

Gemäß § 13 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe des Vorhabens zum Trinkwasserbrunnen der Firma Soldan der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig ist.

### 5. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Läusberg“ wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60

**ivs**

Ingenieurbüro GmbH  
Beratende Ingenieure  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach  
☎ 09261/6062-0  
F 09261/6062-60

*Norbert Köhler*

Diplom-Geograph Norbert Köhler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 13. Februar 2008  
Aufgestellt: Kronach, im Februar 2008