



## GEMEINDE ADELSDORF

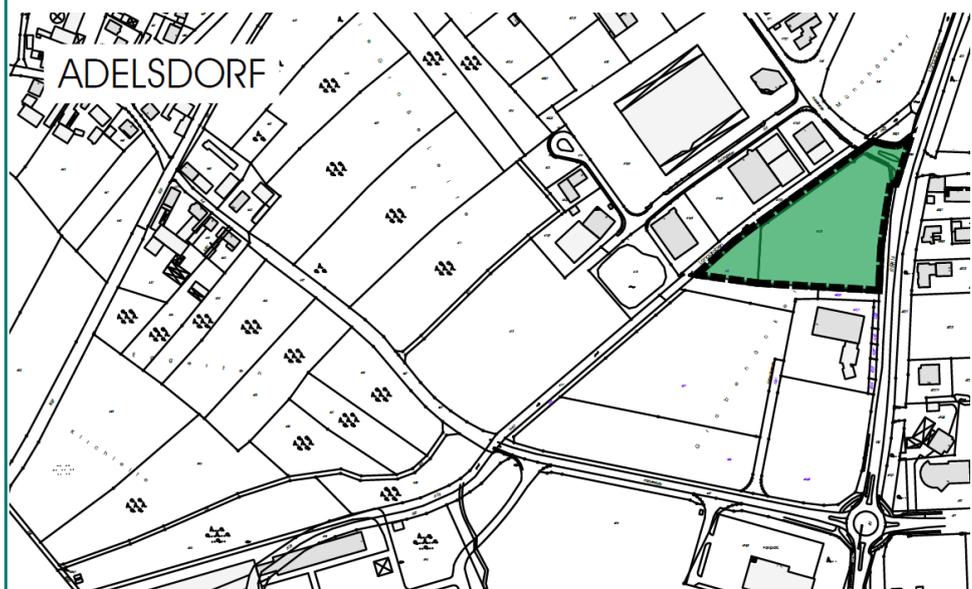
Rathausplatz 1  
91325 Adelsdorf

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

## BEGRÜNDUNG

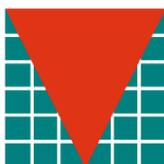
### 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. X GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET „AM LANGGRABEN“ ÄNDERUNGSBEREICH „GE10“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Erstellt: Höchststadt, den 16. März 2022

Planungsphase: **SATZUNGSBESCHLUSS**



### VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79 • 91315 HÖCHSTADT  
TELEFON 09193 50 15 10 • FAX: 09193 50 15 150  
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 Bauleitplanverfahrens .....	3
1.3	Änderungen im Planungsbereich.....	5
1.4	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	8
1.4.1	Geltungsbereich.....	8
1.4.2	Flächenbilanz.....	9
1.5	Überprüfung der Randbedingungen.....	10
1.5.1	Überprüfung von Schutzgebieten .....	10
1.5.2	Denkmaldaten .....	12
1.5.3	Altlastenverdachtsfälle.....	12
1.5.4	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB .....	12
1.6	Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung .....	13
<b>2</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>14</b>
2.1	Allgemeines Wohngebiet .....	14
2.1.1	Bauliche Nutzung.....	14
2.1.2	Überbaubare Grundstücksgrenze.....	14
2.1.3	Bauverbots- und Baubeschränkungszone .....	15
2.1.4	Stellplätze, Garagen, etc. ....	16
2.1.5	Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung .....	16
2.2	Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	16
2.2.1	Straßenverkehrsflächen .....	16
2.2.2	Ver- und Entsorgung .....	17
2.3	Natur, Umwelt, Denkmaldaten .....	19
2.3.1	Öffentliche Grünflächen.....	19
2.3.2	Private Grünflächen und Durchgrünung.....	19
2.3.3	Umgang mit Oberflächenwasser, Grundwasser, etc.....	20
2.4	Klima- und Immissionsschutz .....	20
2.4.1	Klimaschutz .....	20
2.4.2	Immissionsschutz .....	21
2.5	Allgemeine Hinweise.....	21
<b>3</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>23</b>
<b>4</b>	<b>GESETZE UND VERORDNUNGEN .....</b>	<b>25</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Anlass des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Adelsdorf liegt 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 9.501 Einwohner (Stand Januar 2021). Der Ort liegt an der Aisch, die in die Regnitz mündet.

Die Gemeinde Adelsdorf gliedert sich in die neun Ortsteile Adelsdorf, Aisch, Heppstadt, Lauf, Nainsdorf, Neuhaus, Uttstadt, Weppersdorf, Wiesendorf. Nachbargemeinden sind Höchststadt an der Aisch, Gremsdorf, Heßdorf, Röttenbach, Hemhofen, Hallerdorf (Landkreis Forchheim) und Heroldsbach (Landkreis Forchheim).

Die Gemeinde Adelsdorf ist bestrebt, durch Bauleitplanungen eine städtebaulich geordnete Entwicklung in Adelsdorf sicherzustellen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein gültiger Flächennutzungsplan. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der fortführenden Erschließung der Teilfläche „GE 10“ sind geringfügige Änderungen des Bebauungsplanes notwendig. Da durch die 6. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert werden und der Bebauungsplan weiterhin der Ausweisung und Erschließung von Gewerbegebietsflächen dient, ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ hat in der Sitzung vom 13.10.2021 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. X Gewerbegebiet „Am Langgraben“ Änderungsbereich „GE 10“ in Adelsdorf beschlossen.

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

## 1.2 Wahl des Bauleitplanverfahrens

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

### **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 betroffene Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. X Gewerbe- und Industriegebiet „Am Langgraben“ und somit auch innerhalb des Siedlungsbereiches.

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, sowie die Nachverdichtung aufgestellt und leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung.

### **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 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.

Gewerbefläche:	7.141 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl:	0,8
Zulässige Grundfläche:	5.713 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 BauGB Abs. 1 Satz 4).

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. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 5).

### **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 Gebiet 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, soweit 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 gesamte 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 den vorhandenen Gebäuden im Geltungsbereich handelt es sich nicht um Betriebe 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 einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltberichts nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden. Auch ein Monitoring nach § 4a BauGB ist nicht erforderlich. Unter Kapitel 3 werden jedoch die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet.

Zudem kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a, Abs. 3 Satz 2 wurde jedoch die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und konnte sich somit innerhalb einer angemessenen Frist (01.11.2021 – 12.11.2021) vorab über die Planung informieren und sich dazu äußern.

## **1.3 Änderungen im Planungsbereich**

Aufgrund vorliegender Anfragen für kleinere Gewerbegebietsflächen möchte die Gemeinde die Teilfläche „GE 10“ des Bebauungsplanes Nr. X Gewerbe- und Industriegebiet „Am Langgraben“ kleinfächiger aufteilen. Um eine zielführende Erschließung zu ermöglichen, ist die Neuausweisung einer Verkehrsfläche erforderlich, worüber die einzelnen Parzellen erschlossen werden.

Das im Westen geplante Regenrückhaltebecken wurde bereits umgesetzt, ebenso der nördlich im Geltungsbereich verlaufende Geh- und Radweg. Letzterer wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung an die neue Erschließungsstraße angeschlossen, um sowohl für Radfahrer eine sichere Zufahrt zum Radweg zu ermöglichen als auch Lastzügen einen ausreichenden, zweckmäßigen Radius zur Einfahrt in das Gewerbegebiet zur Verfügung zu stellen.

Dementsprechend beziehen sich die Änderungen insbesondere auf die damals bereits festgesetzte Gewerbefläche und die am östlichen Rand dargestellte Eingrünung innerhalb der Bauverbotszone. Nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt des Landkreises ERH kann diese innerhalb der dargestellten Gewerbeflächen entsprechend der neuen Festsetzung mit offenen Stellplätzen überbaut werden. Die festgesetzten Retentionsflächen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden nicht verändert.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. X Gewerbe- und Industriegebiet „Am Langgraben“, Bereich GE 10 (Stand 2007)

Die textlichen Festsetzungen bleiben weitestgehend erhalten und werden nur geringfügig angepasst. Eine Festsetzung angesichts der Regelungen an der Kreisstraße wurde aufgenommen. Geändert werden folgende Festsetzungen:

Bebauungsplanes Nr. X Gewerbe- und Industriegebiet „Am Langgraben“, GE 10	6. Änderung
<p><u>II.3.1.1 Art der baulichen Nutzung</u>                      Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigung zur Folge haben können.</li> <li>▪ Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> <li>▪ Tankstellen</li> <li>▪ Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> <li>▪ Ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gem. §8 (3) BauNVO</li> </ul> <p>Gemäß § 1 (6) 2 BauNVO sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch nicht ausnahmsweise zulässig.</p>	<p><u>III - 1. Art der baulichen Nutzung</u>                      Eingeschränktes Gewerbegebiet</p> <p>Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe</li> <li>▪ Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> <li>▪ Tankstellen</li> <li>▪ Anlagen für sportliche Zwecke</li> </ul> <p>Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</li> <li>▪ Vergnügungsstätten</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gem. §8 (3) BauNVO.</p> <p>Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist gestattet, wenn eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und die Betriebe dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen.</p>
<p><u>II.3.1.2 Maß der baulichen Nutzung</u>                      Zahl der Vollgeschosse: III</p>	<p><u>II – 3. Maß der baulichen Nutzung</u>                      Zahl der Vollgeschosse: IV</p>

<p><u>II.3.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</u></p> <p>Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Ausgenommen sind diejenigen baulichen Anlagen, die der Regenwasser-rückhaltung und -ableitung dienen.</p>	<p><u>II - 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</u></p> <p><i>NEU: Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder -arme Kies- oder Schotterbeete und -flächen ab einer Fläche von insgesamt 10 m<sup>2</sup> unzulässig.</i></p>
<p><u>II.3.1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen</u></p> <p>Im Bebauungsplan ist als maximal zulässige Traufhöhe 12,00 m eingetragen. Die Bezugshöhe ergibt sich aus der mittleren Höhe der anliegenden öffentlichen Straßen. Die zulässige Firsthöhe geneigter Dächer beträgt 3,0 m, sie bezieht sich auf die Firsthöhe gemessen ab der Traufkante.</p>	<p><u>II – 7. Höhenlage der baulichen Anlagen</u></p> <p>Die Traufhöhe ist mit 12,00 m und die Firsthöhe mit 15,00 m festgesetzt. Die Bezugspunkte sind im Plan für jedes Baugrundstück festgelegt. Die Bezugshöhe bezieht sich auf die Höhe der Erschließungsstraße am Bezugspunkt.</p>
<p><u>II.3.1.10 Sonstige Festsetzungen Dachform und Dachneigung</u></p> <p>Das Flachdach ist die grundsätzliche Dachform. Die höchstzulässige Dachneigung beträgt 15°. Gebäudegruppen sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen. Die intensive und extensive Begrünung von Flachdächern wird ausdrücklich begrüßt.</p>	<p><u>II – 9. a. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung</u></p> <p>Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern und Satteldächern. Die höchstzulässige Dachneigung beträgt 15°. Gebäudegruppen sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Dachflächen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen und/ oder mit PV-Anlagen auszustatten.</p>
<p><u>II.3.1.10 Sonstige Festsetzungen Garagen und Carports</u></p> <p>Werden Garagen oder Carports auf zwei verschiedenen Baugrundstücken als Grenzgebäude errichtet, so sind sie hinsichtlich Höhe, Straßenabstand und äußerer Form einander anzupassen.</p>	<p><u>II – 6. Flächen für KFZ- Stellplätze und Einfahrten</u></p> <p><i>Festsetzung entfällt komplett</i></p>
<p><u>II.3.1.10 Sonstige Festsetzungen Einfriedungen</u></p> <p>Entlang öffentlicher Straßen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind alle Arten von Einfriedungen, mit Ausnahme von Stacheldrahtzaun zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,8 m. Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße sind entsprechend der Festsetzung IV. 2.1 mind. 1,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.</p>	<p><u>II – 9.b. Einfriedungen</u></p> <p>Entlang öffentlicher Straßen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind alle Arten von Einfriedungen, mit Ausnahme von Stacheldraht zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,80 m. Die Festsetzung zur Grünordnung unter IV. 2. ist zu berücksichtigen.</p> <p>→ Festsetzung zu zurückversetzten Einfriedungen entfällt.</p>
<p><i>Bisher keine textliche Festsetzung dazu</i></p>	<p><u>II – 5. Kreisstraße ERH 16 Bauverbots- und Baubeschränkungszone</u></p> <p>Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot (dieser Bereich ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten) und gem. Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG bis 30,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke</p>

	<p>eine Baubeschränkung. Innerhalb der Bauverbotszone ist auf den Gewerbeflächen der Grundstücke 1 bis 5 die Errichtung von offenen Stellplätzen und die lose Lagerung von kippfähigem Material oder auf Paletten zulässig. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen. Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit der straßenverkehrsbehörde (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 3 StVO i.V.m. § 4 Abs. 1 f, g ZustVVerk).</p> <p><u>Erschließung</u> Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).</p>
--	---

## 1.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches

### 1.4.1 Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 13.236 m<sup>2</sup>. Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke:

Vollständig betroffen: 620/3 (Gemarkung Aisch)

Teilweise betroffen: 620 (Gemarkung Aisch) und 368 (Gemarkung Adelsdorf)

Das Gewerbegebiet „Am Langgraben“ liegt am westlichen Ortsrand von Adelsdorf.

Der Teilbereich „GE10“ ist im Norden, Süden und Westen von weiteren Gewerbegebietsflächen umgeben und grenzt im Osten an die Kreisstraße ERH 16 an. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der Langgraben.



Luftbild Geltungsbereich (Quelle: BayernViewer)



Blick von der Kreisstraße



Bestehender Geh-/ Radweg und Langgraben (re.)

#### 1.4.2 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich gesamt:</b>	<b>13.236 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Gewerbeflächen	7.141 m <sup>2</sup>	54,0 %
Straßenverkehrsfläche Erschließungsstraße	1.240 m <sup>2</sup>	9,4 %
Straßenverkehrsfläche Bestand (Industriestraße):	613 m <sup>2</sup>	4,6 %
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: (Geh-/ Radweg)	462 m <sup>2</sup>	3,5 %
Private Grünflächen:	2.088 m <sup>2</sup>	15,8 %
Öffentliche Grünfläche:	1.681 m <sup>2</sup>	12,7 %

## 1.5 Überprüfung der Randbedingungen

### 1.5.1 Überprüfung von Schutzgebieten

#### Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Aisch (dunkelblau) und nahegelegenes Trinkwasserschutzgebiet Adelsdorf (hellblau) (Quelle: BayernViewer)

Nordwestlich des Gewerbegebiets verläuft das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aisch, das jedoch eine Entfernung von ca. 450 m zum Geltungsbereich des Änderungsbereiches „GE10“ aufweist.

Das Trinkwasserschutzgebiet Adelsdorf befindet sich in einer Entfernung von mehr als 1,6 km. Von der Planung sind hierauf keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### Wassersensible Bereiche



Wassersensibler Bereich in der Umgebung des Geltungsbereiches (Quelle BayernAtlas)

Hinsichtlich der immer aktueller werdenden Thematik zunehmender Starkregenereignisse und Hochwasser, fließen auch wassersensible Bereiche in die Bewertung von Baufläche mit ein. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann, wodurch bestimmte Nutzungen z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, beeinträchtigt werden können. Der Bereich des Langgrabens ist nur teilweise als wassersensibler Bereich dargestellt. Die neu überplante Fläche „GE10“ hingegen grenzt nicht an einen wassersensiblen Bereich.

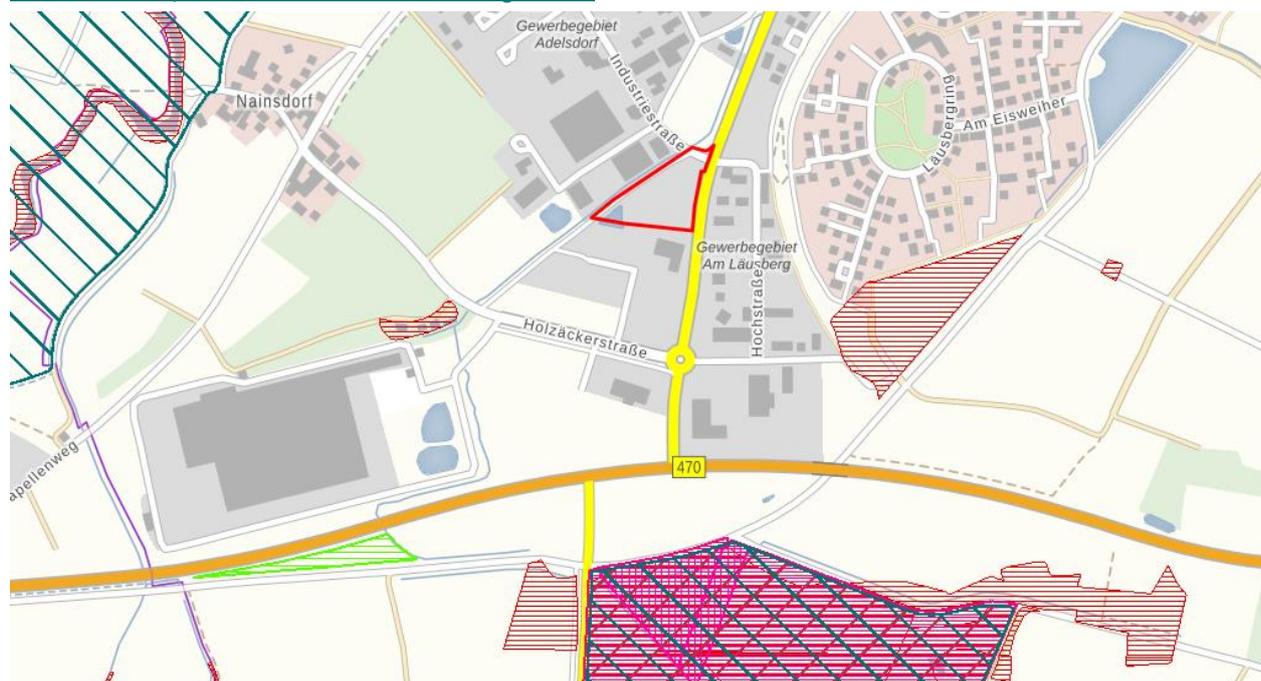
Dennoch stellt die direkte Umgebung des Langgrabens insbesondere bei Starkregenereignissen und Hochwasser ein Überschwemmungsgebiet dar. Dies ergaben die Berechnungen eines integralen Hochwasser- und Rückhaltekonzeptes, welches die Gemeinde 2017 für den nahegelegenen Reutgraben erstellen lassen hat. Aus diesem Grund hat man 2018 die Firma SPEKTER GmbH aus Herzogenaurach damit beauftragt die Abflusssituation des Langgrabens durch eine Starkregensimulation zu untersuchen. Dabei wurde der Ist-Zustand und der Soll-Zustand nach Auffüllung der Gewerbeflächen und Herstellung von

Retentionsgräben hydraulisch berechnet. Neben der Ertüchtigung des Langgrabens ist die Profilierung von temporären Stauräumen in Form von Entwässerungsgräben im Geltungsbereich erforderlich. Die entsprechende Detailplanung und ggf. Genehmigungsplanung sowie Ausführung der Maßnahmen sind vor der Bebauung durchzuführen.

Unter der Berücksichtigung der im Untersuchungsbericht dargestellten Hochwasserschutzmaßnahmen werden durch temporäre Wasserstanderhöhungen weder Ober- noch Unterlieger zusätzlich belastet bzw. gefährdet. Voraussetzung dafür ist, dass die Abflussgräben und der Langgraben ertüchtigt und dauerhaft von der Gemeinde gepflegt werden, sodass Niederschlagswasser kontrolliert abfließen kann. Das Konzept wurde im Vorfeld mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abgestimmt. Durch das entwickelte Sanierungskonzept werden sowohl die Vorgaben der Wasserwirtschaft als auch die zusätzlichen Anmerkungen des Landratsamtes zur Kompensation und zum funktionsfähigen Ausgleich der Rückhaltung erfüllt. Der Überschwemmungsbericht von März 2019 liegt der Begründung bei.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es trotz der getroffenen Maßnahmen durch größere Abflussereignisse (z.B. infolge von Starkregenereignissen) zu Überflutungen kommen kann. Um Schäden durch Hochwasser zu vermeiden, sind von den Grundstückseigentümern entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen. Es wird empfohlen, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten) höher vorzusehen, als Gelände- oder Straßenniveau vorgeben, und Keller als weiße Wanne auszuführen. Für weitere Schutzmaßnahmen wird auf die Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ verwiesen.

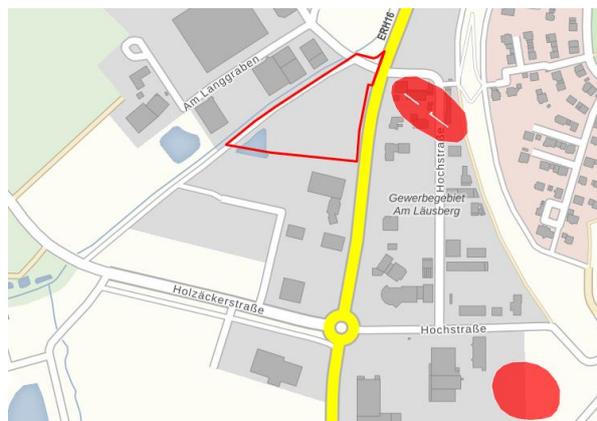
#### Kartierte Biotop, Ökoflächen und Schutzgebiete



*Biotop, Ökoflächen, FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete in der Umgebung ((Quelle: BayernViewer)*

Im Änderungsbereich befinden sich keine Biotopkartierungen oder Ökoflächen. Das nahegelegene Vogelschutzgebiet „Aischgrund“ (Nord-Westen und Süden) und das südlich der B470 gelegene FFH- Gebiet „Teiche und Feuchtfelder im Aischgrund, Weihergebiet Mohrhof“ werden durch die Planänderung nicht beeinträchtigt.

### 1.5.2 Denkmaldaten



*Bodendenkmäler in der Umgebung des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas)*

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich jedoch das Bodendenkmal D-5-6231-0090 (Siedlung der späten Hallstatt- und der frühen Latènezeit). Darüber hinaus deutet auch die Denkmaldichte im Umfeld auf eine siedlungsgünstige Lage am Niederungsrand der Aisch, sodass weitere Bodendenkmäler im Plangebiet zu vermuten sind.

Deshalb ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine

denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 1.5.3 Altlastenverdachtsfälle

Altlasten im Bereich der Gewerbeflächen sind derzeit nicht bekannt.

### 1.5.4 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalles auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen.

Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Gemeinde Adelsdorf ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt.

Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

- Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Höchstadt a.d.A., Hallerndorf, Heroldsbach, Hemhofen, Röttenbach, Heßdorf, Gremsdorf) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch die vorliegende Bauleitplanung beeinträchtigt oder tangiert werden.

## **1.6 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung**

---

Im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Teilbereich „GE10“ kann auf eine Alternativenprüfung und den Bedarfsnachweis verzichtet werden, da die festgesetzte Nutzung, sowie der Geltungsbereich, unverändert bleiben. Es werden lediglich mehrere kleine Gewerbezellen anstelle einer großen Gewerbefläche eingeteilt.

## 2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

### 2.1 Allgemeines Wohngebiet

#### 2.1.1 Bauliche Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung sind von der Änderung nicht betroffen. Es gelten weiterhin folgende Festsetzungen:

Der Änderungsbereich „GE 10“ wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Eingeschränkt ist die Fläche hinsichtlich der festgesetzten maximal zulässigen Schalleistungspegel. Für den Änderungsbereich GE10 wird ein maximal zulässiger Schalleistungspegel  $L_w$  je  $m^2$  Grundstücksfläche von 60 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gem. § 8 Abs. 3 BauNVO.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist gestattet, wenn eine Verkaufsfläche von 800  $m^2$  nicht überschritten wird und die Betriebe dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 werden beibehalten. Im Unterschied zur bisherigen Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen werden im Rahmen der Änderung vier Vollgeschosse (IV) zugelassen, eine maximale Traufhöhe von 12,00 m und eine Dachneigung von 0 – 15° bleiben wie zuvor zulässig. Die Firsthöhe wird auf maximal 15 m begrenzt.

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dadurch ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Baukörpern ohne Längenbegrenzung möglich.

Mit der Änderung wird im Bebauungsplan für jedes Grundstück ein separater Bezugspunkt festgelegt. Die Bezugshöhe entspricht der Höhe ü. NN der Erschließungsstraße am Bezugspunkt.

#### 2.1.2 Überbaubare Grundstücksgrenze

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden nach Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen nötig, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

Private Grünflächen dürfen für Grundstückszufahrten durchbrochen werden.

Alle nicht überbauten Flächen und nicht befestigte Flächen sind gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO dauerhaft zu begrünen und zu erhalten.

Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder -arme Kies- oder Schotterbeete oder -flächen ab einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> unzulässig.

### 2.1.3 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Der Änderungsbereich GE10 grenzt im Osten direkt an die Kreisstraße ERH 16 an und liegt außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt. Dort gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot und gem. Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG bis 30,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke eine Baubeschränkung.

Grundsätzlich gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 15,00 m ab Straßenrand nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs. Hierzu wurde jedoch für den konkreten Fall der Bebauungsplanänderung im Bereich GE10 mit dem Fachbereich des Tiefbauamtes (Landkreis Erlangen-Höchstadt) abgestimmt, dass innerhalb der Bauverbotszone auf den dargestellten Gewerbeflächen Parkplätze (nur offene Stellplätze, keine Carports etc.) errichtet werden dürfen. Darüber hinaus ist auch eine lose Lagerung auf Paletten oder die Lagerung von kippfähigem Material (z.B. Sand, Schotter) zulässig. Diese Regelungen betreffen insbesondere die Grundstücke 1 und 2, deren Gewerbeflächen einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze der Kreisstraße aufweisen, was ca. einer Entfernung von 8 m zum Straßenrand entspricht. Auch die Grundstücke 3 bis 5 sind hiervon betroffen. Hier befindet sich jedoch ein nur ca. 1,00 m breiter Streifen der Gewerbeflächen innerhalb der Bauverbotszone.

Gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG dürfen innerhalb der Baubeschränkungszone, im Abstand von 30 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße, bauliche Anlagen nur im Einverständnis der Straßenbaubehörde errichtet werden. Diese dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 3 StVO i.V.m. § 4 Abs. 1 f, g ZustWerk).

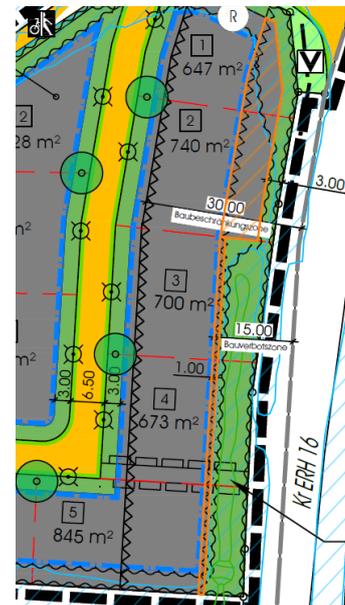
#### 2.1.4 Stellplätze, Garagen, etc.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt, Sachgebiet Tiefbau, sind offene Parkplätze und Lagerflächen auch innerhalb der Bauverbotszone auf den Gewerbeflächen zulässig. Eine lose Lagerung auf Paletten oder kippfähiges Material (z.B. Sand, Schotter) sind zulässig. Einhausungen für Lagerflächen in der Bauverbotszone sind nicht zulässig.

Demnach darf auf den betroffenen Grundstücken 1 bis 5 die Bauverbotszone für die genannten zulässigen Zwecke innerhalb der in linksstehender Abbildung orange markierten Fläche überbaut werden. Die Grundstücke 1 und 2 dürfen dabei bis auf einen Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze der Kreisstraße überbaut werden. Die Grundstücke 3 bis 5 dürfen die Bauverbotszone um 1,0 m überschreiten, was einem Abstand von 14 m zum äußeren Rand der Kreisstraße entspricht.

Geschlossene Garagen sind nur innerhalb der mittels Baugrenze definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind mit einem Abstand von min. 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.

PKW-Stellplätze sind mit einem Laubbaum 1. Ordnung je 10 Stellplätze zu überstellen.



Überbaubare Fläche (orange)  
innerhalb der Bauverbotszone  
[VMB AG]

#### 2.1.5 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

Hinsichtlich der Einfriedung der Gewerbeflächen wird festgesetzt, dass zu allen Seiten des Grundstückes jede Art von Einfriedung, mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen, zugelassen ist. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und das Gebiet optisch aufzuwerten, wird die maximale Höhe der Einfriedung mit 1,80 m festgesetzt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen durch eine Baum- und Strauchreihe innerhalb bzw. eine halbhohle Vorpflanzung außerhalb der Einfriedung optisch zu kaschieren. Vorgaben zur Art der Bepflanzung werden in Festsetzung Nr. 2a getroffen.

Bei der Dachgestaltung ist die Errichtung von Flachdächern und Satteldächern zulässig. Die höchstzulässige Dachneigung beträgt 15°. Gebäudegruppen sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

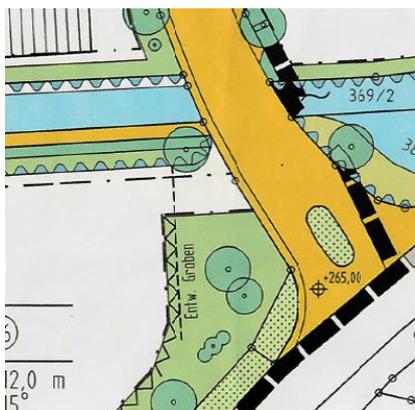
Dächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen und/ oder mit PV-Anlagen zur Gewinnung solarer Energie auszustatten. Eine Kombination aus Gründach und aufgeständerten Solaranlagen ist besonders effizient und wird von der Gemeinde begrüßt.

## 2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

### 2.2.1 Straßenverkehrsflächen

Die neue Erschließungsstraße, von der aus die zwölf Grundstücke erreichbar sind, ist als Stichstraße mit Wendeanlage und Anschluss an die „Industriestraße“ im Norden geplant. Um den Begegnungsverkehr zweier LKW zu ermöglichen, wird die Ausbaubreite der Straße auf 6,50 m festgelegt.

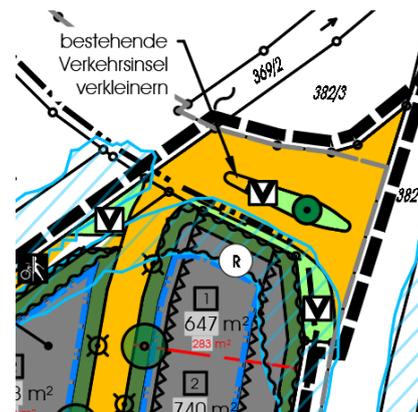
Um den verkehrstechnischen Anschluss an das Baugebiet zu sichern, wurde das Flurstück Nr. 368 der „Industriestraße“ in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Diese schließt unmittelbar an die Kreisstraße ERH 16 an. Um LKWs einen zweckmäßigen Radius zur Einfahrt in das Gewerbegebiet zu ermöglichen und weil die Verkehrsinsel nicht wie damals dargestellt gebaut wurde, muss die bestehende Verkehrsinsel im Kreuzungsbereich verkleinert und der Einfahrtbereich im Vergleich zur ursprünglichen Planung im Bebauungsplan verändert werden.



Bebauungsplan von 2007



Ausführung Verkehrsinsel (Luftbild)



Bebauungsplanänderung

Die veränderte Zufahrtssituation hat auch Einfluss auf den bestehenden Geh- und Radweg. Dieser wird, wie auf dem rechten Bild zu sehen, aus Gründen der Verkehrssicherheit an die neue Erschließungsstraße angeschlossen. Die verbleibende Restfläche wird als Verkehrsbegleitgrün angelegt.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der bestehenden Erschließungsstraße (Industriestraße) in die Kreisstraße ERH 16 ist gemäß RASf mit der Seitenlänge  $l = 70$  m und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße freizuhalten.

Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Mauern, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Die Einhaltung des Sichtdreieckes ist bei der bestehenden Einmündung (Industriestraße) gewährleistet. Auf die Darstellung im Bebauungsplan kann deswegen ausnahmsweise verzichtet werden.

### 2.2.2 Ver- und Entsorgung

Zur elektrischen Erschließung der zukünftigen Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Die Transformatorenstation wird von der Bayernwerk Netz GmbH errichtet und betrieben und kann mit einer Größe von ca. 7 x 5 m innerhalb der Grünfläche im Nordwesten mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün geplant werden.

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt über ein Trennsystem. Das Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in den Langgraben einzuleiten. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das geltende DWA-Arbeitsblatt A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen) sowie das geltende DWA - Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung) zu beachten. Um das Oberflächenwasser über das Regenrückhaltebecken in den Langgraben leiten zu können ist im Bebauungsplan ein Leitungsrecht für den Oberflächenwasserkanal auf Grundstück 8 eingetragen.

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Kreisstraße ERH 18 nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Kreisstraße ERH 18 dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Erweiterung des Schmutzwasserkanals und das bestehende Kanalnetz zur Kläranlage Adelsdorf geleitet. Auch hier ist ein Leitungsrecht (Grundstück 4) vorgesehen, um das Schmutzwasser über den bestehenden Kanal entlang der ERH 16 zur Kläranleitung zu können.

Die Installation der Wasserversorgung erfolgt über die Erweiterung der bereits vorhandenen Wasserversorgungsleitung der Gemeinde Adelsdorf und ist zu den einzelnen Grundstücken entsprechend mit Hausanschlüssen herzustellen. Der vorhandene Wasserdruck ist hierfür ausreichend. Ein entsprechendes Leitungsrecht zur Verlängerung der bestehenden Leitungen aus dem angrenzenden Bereich GE9 auf Grundstück 6 ist im Bebauungsplan eingetragen.

Die Gemeinde Adelsdorf wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Die Versorgung der Gewerbegebietserweiterung mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer oder mehrerer neuer Transformationsstationen im Planungsbereich erforderlich werden. Für eine Station wird ein Platzbedarf von 7,00 x 5,00 m benötigt. Der genaue Standort ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Innerhalb der Industriestraße befinden sich ein 20kV-Kabel, sowie eine Gasleitung, deren Schutzzonen (0,5 m beidseits der Trassenachse) auch in Zukunft einzuhalten sind. Da die bestehende Straße nicht verändert wird, werden die Leitungen nicht in der Planzeichnung dargestellt, jedoch bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

Im Bereich des nordwestlich verlaufenden Radweges befindet sich eine bestehende Gasleitung der Bayernwerk Netz GmbH, welche jedoch vor dem Geltungsbereich des Änderungsbereiches GE10 in nördliche Richtung verläuft. Die Erschließung des Gewerbegebietes mit Erdgas erfolgt im Falle einer ausreichenden Nachfrage. Hierauf wird im Rahmen der Erschließungsplanung weiter eingegangen.

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.

Teilweise verlaufen die Erschließungsleitungen (Wasserleitung, der Oberflächenwasser- und Schmutzwasserkanal) über die gewerblichen Bauflächen im Norden. Die Leitungstrassen sind mit entsprechenden Leitungsrechten zu sichern.

Die Versorgungsleitungen für Fernmeldeanlagen, Rundfunk usw. sollten innerhalb des Planungsbereiches unterirdisch verlegt werden.

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen soll das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, beachtet werden. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Es wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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 der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zu beachten sind zudem die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

## 2.3 Natur, Umwelt, Denkmaldaten

### 2.3.1 Öffentliche Grünflächen

Die Fläche, auf welcher das Regenrückhaltebecken errichtet wurde, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsfläche bzw. als Fläche für das Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Im Kreuzungsbereich der Kreisstraße mit der Industriestraße, sowie der neuen Erschließungsstraße werden außerdem verschiedene öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Hierdurch werden die bestehende Verkehrsinsel und der südlich der Industriestraße gelegene Grünstreifen erhalten, welche das Ortsbild aufwerten. Am Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße wird die freie Fläche zwischen neuer Anbindung des Radweges und neuer Erschließungsstraße als Grünfläche angelegt, um auch hier für eine optische Aufwertung zu sorgen.

### 2.3.2 Private Grünflächen und Durchgrünung

Zur landschaftlichen Einbindung und optischen Aufwertung ist an den Grundstücksgrenzen entlang der neuen Erschließungsstraße, der Industriestraße und zur Kreisstraße hin ein 3,00 m breiter Streifen auf Privatgrund als Grünfläche anzulegen. Zwischen Gewerbeflächen und Geh-/ Radweg verbreitert sich der Grünstreifen auf insgesamt ca. 5,00 m, davon 3,00 m auf Flur-Nr. 320/3 und ca. 2,00 m Restfläche bis zum Rand des bestehenden Geh- und Radweges. Auch auf den Grundstücken 3 bis 5 verbreitert sich der Grünstreifen. Hier soll diese Maßnahme dazu dienen, den bestehenden Graben zu erhalten, die für den zuvor beschriebenen Hochwasserschutz notwendig sind.

Zur optischen Kaschierung sind Einfriedungen durch eine Baum- und Strauchreihe innerhalb, sowie eine halbhohe Vorpflanzung außerhalb des Zaunes einzubinden.

Für die Bepflanzung sind standortheimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Abstand in der Reihe von 1,50 m. Ein Anteil von 10 % der Pflanzenstückzahl ist mit Baumarten der Wuchsklasse I und II auszuführen.

Baumschulmindestgrößen:

Hochstämme:	H. 3xv. mDb. StU 16/18
Solitärbäume/Heister:	Sol. 3xv. mDb. 250/300
Strauchware:	3-5 TR, 100/150
Kleingehölze:	C. 30/40, 2xv. 30/40

Wegen der eingeschränkten Auswahl an standortheimischen Arten in der Wuchshöhe 0,50 m bis 1,50 m sind auch nichtheimische Arten und Sorten zulässig, z.B.:

Euonymus fortunei vegetus	Kriechspindel
Ligustrum vulgare „Lodense“	Zwergrainweide
Lonicera xylostium „Clavey's Dwarf“	Zwergheckenkirsche
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa i. S.	Fünffingerstrauch
Ribes alpinum	Alpenbeere
Spiraea bumalda i. S.	Sommerspiere
Symphoricarpos x chenaultii „Hancock“	Schneebeere

Zur Durchgrünung der Parzellen sind mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen. Dazu zählen auch Parkplätze mit versickerungsfähigen Befestigungsarten wie Schotterrasen, Rasen oder Drainpflaster.

Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein hochstämmiger Großbaum zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

PKW-Stellplätze sind mit 1 hochstämmigen Großbaum pro angefangenen 10 PKW-Stellplätzen zu überstellen. Diese Bäume sind auf den Gesamtbaumbedarf pro Gesamtfreifläche anrechenbar. Die Baumscheibe muss mind. 15 m<sup>2</sup> groß sein und ist von jeglicher Überbauung oder Ablagerung freizuhalten. Bei eventuellem Ausfall ist entsprechend der Festsetzungen nachzupflanzen.

Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens bis zum 15. April des Jahres abgeschlossen sein, das dem Jahr folgt, in dem die genehmigten Außenbaumaßnahmen beendet sind.

### 2.3.3 Umgang mit Oberflächenwasser, Grundwasser, etc.

Entlang der Gewerbegrundstücke sind Abflussgräben als temporäre Stauräume herzustellen. Diese sorgen für einen kurzzeitigen Rückhalt der Belastungsspitzen aus dem Starkregen und für einen kontrollierten Abfluss zum Langgraben. Die Lage ist dem Überschwemmungsnachweis der Firma SPEKTER GmbH zu entnehmen. Weitere Informationen hierzu sind in Kapitel 1.4.1 dargelegt.

Um einen dauerhaft kontrollierten Niederschlagsabfluss gewährleisten zu können, muss der Langgraben und die Durchlässe/Verrohrungen von der Gemeinde regelmäßig durch Sichtkontrollen und Reinigungen unterhalten werden.

Keller müssen bei Auftreten von Grundwasser als wasserdichte Wanne ausgeführt werden. Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zulässig.

Dränagen sind im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht erlaubt.

## 2.4 **Klima- und Immissionsschutz**

### 2.4.1 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 sollte zudem auf eine möglichst starke Dachneigung und die südliche Ausrichtung geachtet werden. 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. Generell sind Dächer mit einer Dachbegrünung zu versehen und/ oder mit PV-Anlagen auszustatten.

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.

Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sollten in den Dachflächen symmetrisch angeordnet werden.

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.

#### 2.4.2 Immissionsschutz

Die Festsetzungen werden unverändert aus dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes, welches im Jahr 2007 durchgeführt und als Satzung beschlossen wurde, übernommen und gelten weiterhin:

Für den Änderungsbereich "GE 10" beträgt der maximal zulässige, flächenbezogene Schalleistungspegel je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche tags/nachts: L<sub>w</sub> = 60/ 35 dB(A).

Laut DIN 18005 wird ab einem Emissionskontingent von 60 dB(A) tags und nachts von einem uneingeschränkten Gewerbegebiet ausgegangen. Aufgrund der oben festgelegten maximal zulässigen Schalleistungspegel wird die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Für den Nachweis über die Einhaltung der Immissionspegel sind die Vorgaben der DIN 45691 (2006-12) anzuwenden.

## 2.5 Allgemeine Hinweise

### Regenwasser

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gartenwasser zugeführt werden.

Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters sollte 5,0 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten. Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter ist an den Oberflächenwasserkanal (Trennsystem) des öffentlichen Kanalnetzes anzuschließen.

### Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, auch während der Bauarbeiten, zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen. Bodenarbeiten sind gemäß vorhandener Richtlinien (z.B. DIN 18915) auszuführen.

Mutterboden ist nach §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Unbelastetes Aushubmaterial, insbesondere anstehender Boden ist, soweit möglich, innerhalb des Baugebietes für den Massenausgleich einzusetzen.

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 vermeiden werden.

### Denkmalschutz

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).

### 3 UMWELTBELANGE

Da das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Bei der Änderung des Teilbereichs GE10 des Bebauungsplanes Nr. X „Gewerbegebiet- und Industriegebiet Am Langgraben“ wird eine ursprünglich als große Gewerbefläche festgesetzte Fläche in kleinere Bauparzellen eingeteilt und eine neue Erschließungsstraße geplant. Der gesamte Geltungsbereich war dementsprechend schon überplant. Der Anteil der festgesetzten Grünflächen, sowie der Anteil an versiegelten Flächen bleibt nahezu gleich. Aus diesem Grund wird auf eine weitere Bewertung der Umweltbelange verzichtet und auf die Erkenntnisse des Umweltberichts des ursprünglichen Bebauungsplanes verwiesen.

Im Folgenden werden die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet:

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestandaufnahme</b>	<b>Zu erwartende Umweltauswirkungen</b>
<b>Fläche</b>	<p>Der Geltungsbereich umfasst ca. 13.236 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan wird im Rahmen der 6. Änderung die versiegelte Fläche sogar geringfügig verkleinert.</p> <p>Im Bestand wurden neben der bestehenden „Industriestraße“ mit Zufahrt zur Kreisstraße auch der Radweg, sowie das Regenrückhaltebecken bereits umgesetzt.</p>	<p>Die Auswirkungen sind als gering einzustufen, da hier auf verhältnismäßig geringer Fläche viel Gewerbefläche geschaffen und damit ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung beigetragen wird.</p>
<b>Boden</b>	<p>Die Fläche ist derzeit größtenteils bewachsen.</p>	<p>Durch den Verlust von offenem Boden ergeben sich Auswirkungen auf die natürliche Vegetation, den Wasserkreislauf oder die Funktion als Filter für Schadstoffe.</p> <p>Insbesondere durch die Festsetzungen der großzügigen Grünflächen wird dafür gesorgt, dass möglichst viel natürlicher Boden gesichert wird.</p>
<b>Wasser</b>	<p>Im Bestand sind auf der beplanten Fläche offene Bodenflächen vorhanden.</p> <p>Darüber hinaus ist ein Grabensystem innerhalb der festgesetzten Retentionsflächen bereits angelegt. Dieses hält bei Überschwemmungsgefahr Wasser aus dem Langgraben zurück. Das vorhandene Regenrückhaltebecken ist bereits in Betrieb und ist auch für die Gewerbeflächen des Änderungsbereiches GE10 ausgelegt.</p> <p>Trotz möglicher Schutzmaßnahmen und Hinweisen zu baulichen Vorkehrungen können Überflutungen bei Starkregen nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens und den Erhalt der Retentionsflächen kann von einer naturverträglichen Versickerung gesprochen werden. Bei extremen Niederschlägen kann das anfallende Regenwasser in die Entwässerungsanlagen abfließen.</p> <p>Durch die Versiegelung kommt es zu geringem Verlust von Bodenflächen für Grundwasserneubildung. Die Bedeutung ist jedoch als eher gering einzustufen.</p> <p>In der Begründung wurde das Thema Hochwasserschutz besonders berücksichtigt und potentielle Bauherren über entsprechende bauliche Schutzvorkehrungen informiert.</p>

<p><b>Klima &amp; Luft</b></p>	<p>Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung.</p> <p>Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.</p>	<p>Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>
<p><b>Arten &amp; Lebensräume</b></p>	<p>Der Eingriffsraum wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. Die Grünfläche ist außerdem von gewissen Störquellen umgeben (Kreisstraße, Zufahrt zur Industriestraße, bestehendes Gewerbegebiet).</p>	<p>Verlust einer Grünfläche von geringer Bedeutung aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbegebietes.</p> <p>Durch die geplante Eingrünung und grünordnerischen Festsetzungen werden Lebensräume geschaffen bzw. erhalten, um die Artenvielfalt positiv zu beeinflussen.</p>
<p><b>Orts- &amp; Landschaftsbild</b></p>	<p>Die überplanten Flächen stellen keine orts- oder landschaftsbildprägende Struktur dar. Aufgrund der Lage am Ortseingang von Adelsdorf und innerhalb des Gewerbegebietes an der Zufahrt zur Industriestraße wäre eine optische Aufwertung der bisher brach liegenden Fläche jedoch wünschenswert.</p>	<p>Insbesondere aufgrund der Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, sowie zur maximalen Anzahl an Vollgeschossen, wird für eine geordnete Höhenentwicklung gesorgt, sodass das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.</p> <p>Durch die festgesetzte Eingrünung wird darüber hinaus für eine optische Aufwertung gesorgt.</p>
<p><b>Mensch</b></p>	<p>Die Fläche war bisher als große Gewerbefläche ausgewiesen und wird jetzt kleinteiliger parzelliert. Dadurch ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen, jedoch mit weniger Schwerverkehr zu rechnen.</p> <p>Die Gemeinde plant nun die Ansiedlung von kleineren Betrieben, insbesondere Handwerksbetrieben, von denen in der Regel mit weniger Immissionen bei Produktion/ Arbeitstätigkeit zu rechnen ist als bei großflächigen Gewerbebetrieben.</p> <p>Generell wird jedoch darauf hingewiesen, dass während der Bauleitplanung nicht klar ist, welche Unternehmen sich tatsächlich auf der Fläche ansiedeln, weshalb Prognosen insbesondere zum Lärm- und Gesundheitsschutz nicht möglich sind.</p>	<p>Die Lärm- und Schadstoffbelastung wird sich durch das geplante Vorhaben nur geringfügig verändern.</p> <p>Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz und zur Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, werden die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit minimiert.</p>
<p><b>Kultur- &amp; Sachgüter</b></p>	<p>Innerhalb des Eingriffsraumes sind keine Boden-, Kultur- oder Baudenkmäler bekannt.</p> <p>Schützenswerten Kultur- oder Sachgüter in unmittelbarer Umgebung werden durch die kleinteilige Parzellierung nicht beeinflusst.</p>	<p>Es sind keine Auswirkungen zu erwarten. Jedoch wird darauf hingewiesen, wann und wie bei Bodenarbeiten die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen ist.</p>
<p><b>Wechselwirkungen</b></p>	<p>Es ergeben sich keine Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung.</p>	

## 4 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. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 18.07.2021 (BGBl. I S. 1666) m.W.v. 01.10.2021
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)