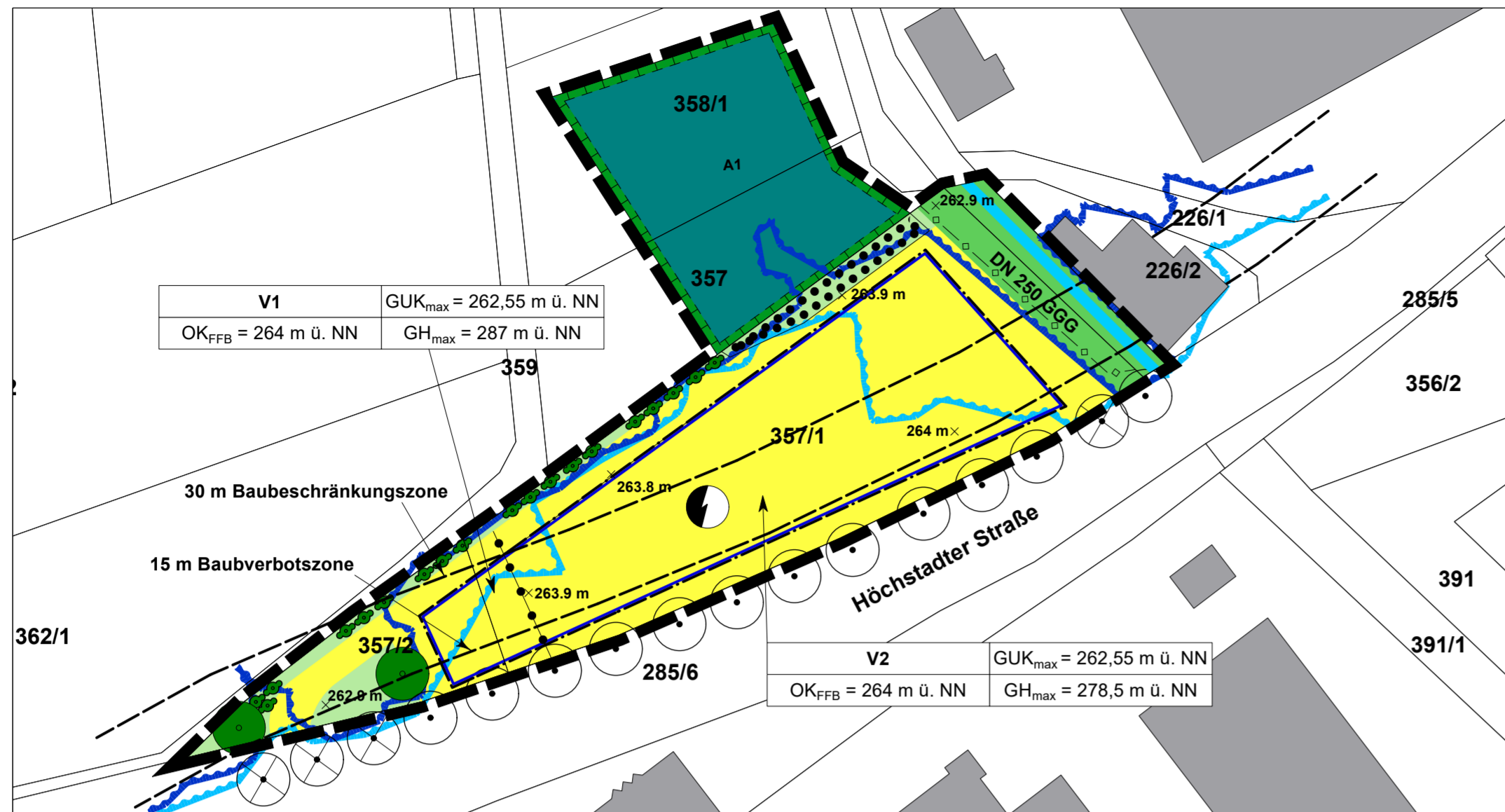


# 1. Änderung Bebauungsplan "Energiezentrale Adelsdorf"



## 2. Zeichnerische Hinweise

- unterirdische Wasserleitung (DN 250 GGG)
- 100-jähriges Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>)
- amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Erhalt Baum außerhalb Geltungsbereich
- Entfall Baum außerhalb Geltungsbereich
- 262,9 m  
bspw. Höhenpunkt in Metern über Normal Null
- × 357/1  
bspw. bestehende Flurnummer
- bspw. bestehendes Flurstück
- bestehendes Gebäude außerhalb Geltungsbereich
- 15 m Bauverbots- bzw. 30 m Baubeschränkungszone
- Nutzungsschablone

## 1. Zeichnerische Festsetzungen

- Geltungsbereich
- GH<sub>max</sub> maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normal Null, zzgl. Schornsteinen / PV
- OK<sub>FFB</sub> Oberkante Fertigfußboden in Metern über Normal Null
- GUK<sub>max</sub> maximal zulässige Gebäudeunterkante in Metern über Normal Null
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Fläche für Versorgungsanlagen: Heizzentrale
- private Grünfläche: Eingrünung
- öffentliche Grünfläche: Gewässer- und Straßenbegleitgrün
- Pflanzgebot: Baum (nicht Standort gebunden)
- Pflanzgebot: Strauch
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1)
- Fläche für Wald

## 3. Textliche Festsetzungen

### 3.1 Maß der baulichen Nutzung

In der Versorgungsfläche (V1 mit V2) ist eine maximal zulässige Gesamtgrundfläche (GR<sub>max</sub>) von 4.840 Quadratmetern (m<sup>2</sup>) festgesetzt. Diese gilt für die Grundfläche von Hauptanlagen sowie für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>), die Oberkante Fertigfußboden (OK<sub>FFB</sub>) und die maximal zulässige Gebäudeunterkante (GUK<sub>max</sub>) beziehen sich auf Normal-Null und sind dementsprechend in Metern über Normal-Null (m ü. NN) festgesetzt.

Die GH<sub>max</sub> definiert massive Bauteile und darf lediglich durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsschächte, Photovoltaikanlagen, etc. überschritten werden. In der Fläche V1 ist dies bis maximal 288 m ü. NN zulässig, in der Fläche V2 bis maximal 297 m ü. NN.

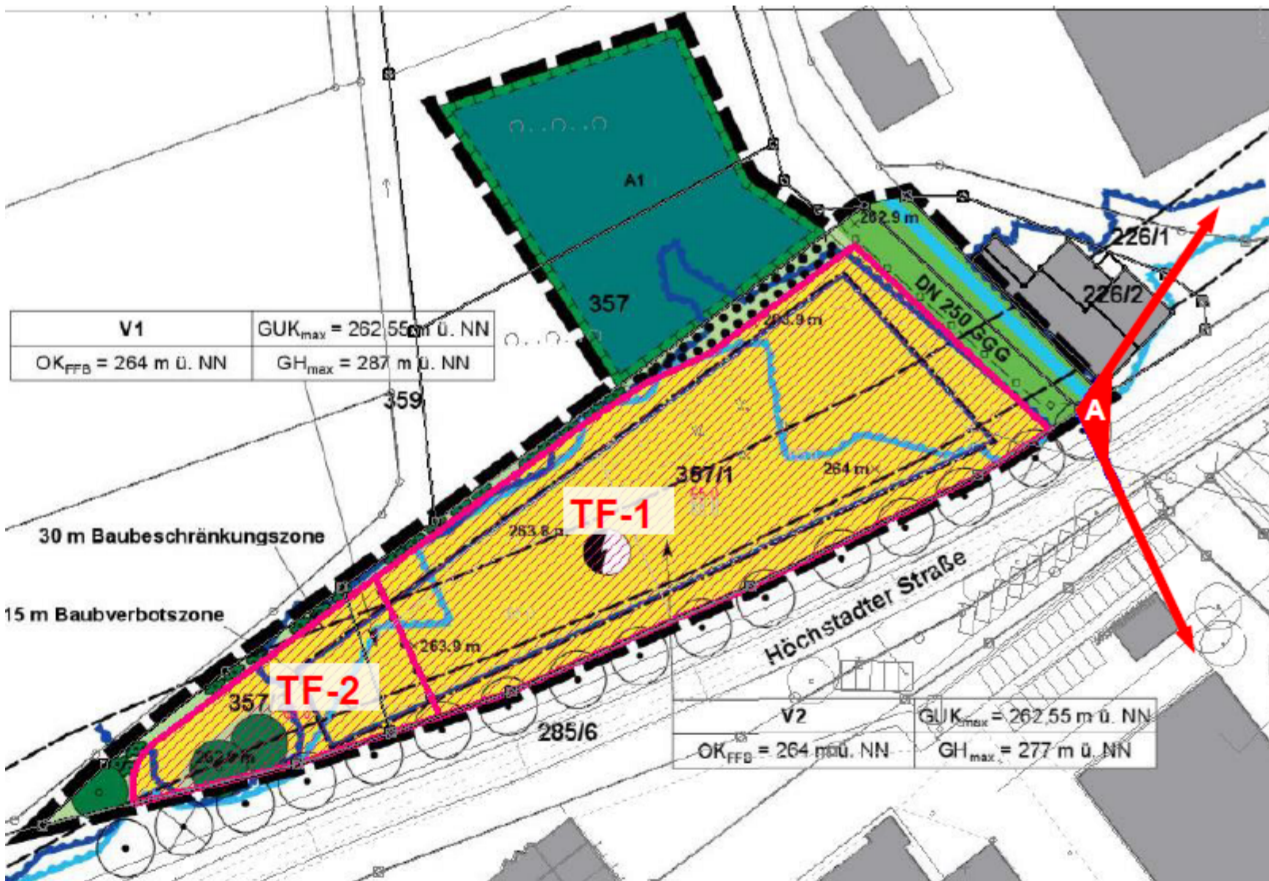
### 3.2 Immissionsschutz

In der Versorgungsfläche sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

#### Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	LEK,tags	LEK,nachts
Teilfläche1 (TF-1) 4.101 m <sup>2</sup>	65	58
Teilfläche2 (TF-2) 925 m <sup>2</sup>	65	53

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN45691:2006-12, Abschnitt 5.



Darstellung der Teilflächen TF-1 und TF-2 mit Richtungssektor A (die Hintergrunddarstellung entspricht dem Planungsstand vom 29.10.2025 und enthält keine Planaussagen, diese dient lediglich der Orientierung)

Für den angegebenen Richtungssektor reduzieren sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> der Teilflächen TF-1 und TF-2 nachts um folgendes Abzugskontingent:

#### Abzugskontingent in dB nachts für Richtungssektoren

Richtungssektor <sup>1</sup>	Abzugskontingent
A	-7

<sup>1</sup>Bezugspunkt (UTM x/y): 636026.51 / 5508331.57, Sektor A: 35-154° (NO bis SO)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A.2.

## 3.3 Grünordnung

### 3.3.1 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis maximal 1,70 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Sie sind durch beplante Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:1,5, durch beplante Natursteinmauern oder durch mit Kletterpflanzen berante Betonstützwände abzufangen.

### 3.3.2 Ableitung von Niederschlagswasser

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotter, Schotterrasen, Betonrasensteine, wassergebundene Wegedecke. Das Material für die Tragschicht unter versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser in das auf dem Grundstück befindliche Erdreich versickern, ist das Niederschlagswasser dem Vorfluter zuzuführen. Eine Ableitung in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht möglich.

### 3.3.3 Anpflanzen, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang mit Arten gemäß den Angaben in der Begründung nachzupflanzen.

Für alle zeichnerisch und / oder textlich festgesetzten Pflanzungen von Bäumen, und Sträuchern sind mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse I, Stammumfang 16-18 cm bei Wuchsklasse II  
Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Um Schäden an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen zu verhindern, sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS LP4 zu berücksichtigen und alle zum Schutz der Bäume erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Die nicht von den Abgrabungen / Aufschüttungen betroffenen Wurzelbereiche sind während der Bauarbeiten einzuzäunen und dürfen nicht befahren werden.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind alle vorhandenen Laubbäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit von Bäumen durch standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II sowie bei Abgängigkeit von Sträuchern durch standortgerechte Sträucher zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 10 m vom jeweiligen Bestandsgehölz entfernt, vorzunehmen. Zur Erhaltung der festgesetzten Gehölze sind sämtliche zum Schutz der Gehölze erforderlichen Maßnahmen gemäß der DIN 18920 zu treffen.

### 3.3.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Den zu erwartenden Eingriffen auf dem Flurstück: Teilfläche Fl. Nr. 357/1 (Gemarkung Adelsdorf) wird nach § 9 Abs. 1a BauGB die Ausgleichsfläche A1 innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

**A1** Teilfläche des Flurstücks Nr. 357 und Teilfläche des Flurstücks Nr. 358/1 (beide Gemarkung Adelsdorf)

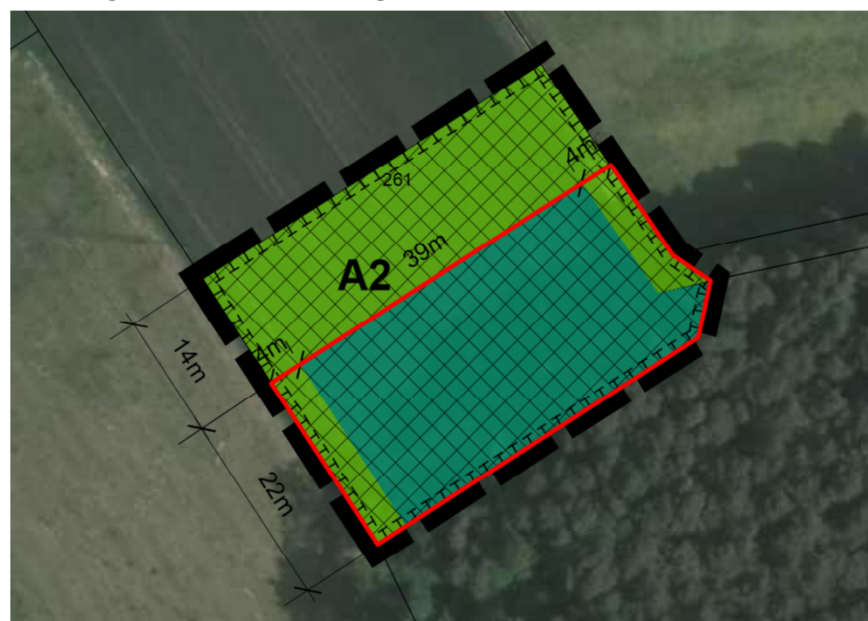
Entwicklungsziel: Hartholzauenwald (BayKompV-Biototyp: L532)

Flächengröße: 2.106 m<sup>2</sup>

WP-Gewinn: 12.636 BayKompV-Wertpunkte

Maßnahmen: Rodung vorhandener, nicht standortgerechter Hybrid-Pappeln, Pflanzung standortgerechter Baumarten der Hartholzau wie z. B. Eichen (Quercus robur), Ulmen (Ulmus laevis, U. minor), Eschen (Fraxinus excelsior), und Hainbuchen (Carpinus betulus)

Den zu erwartenden Eingriffen auf dem Flurstück: Teilfläche Fl. Nr. 357/1 (Gemarkung Adelsdorf) wird zudem nach § 9 Abs. 1a BauGB die externe Ausgleichsfläche A2 auf dem Flurstück: Teilfläche Fl. Nr. 261 (Gemarkung Heppstädt) mit einer Flächengröße von 1.731 m<sup>2</sup> zugeordnet:



#### Legende:

**Ausgangszustand:**

A12 Bewirtschaftete Äcker mit standorttyp. Segetalvegetation (4 WP)

**Zielzustand:**

Geltungsbereich Ausgleichsfläche  
1. Änderung BBP Energiezentrale Adelsdorf

Der 1. Änderung des BBP "Energiezentrale Adelsdorf" zugeordnete externe Ausgleichsfläche A2 (Trf. Fl.Nr. 261 Gem. Heppstädt 1.731 m<sup>2</sup>, 10.524 WP)

**Planung:** L123, Eichenwälder trockener Standorte alte Ausprägung (15 Wertpunkte/ BayKompV) (3WP Abzug aufgrund timelag) = 12 WP  
900 m<sup>2</sup> x 8 WP (Wertpunktgewinn) = 7.200 WP

**Maßnahmen:**  
Pflanzung von autochthonen Eichen (Quercus robur) und Feldahorn (Acer campestre) in Gruppen (mit jeweils 150 m<sup>2</sup> Fläche) mit weitem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m.  
Ansaat der Restfläche mit Mähgutauftrag (Spenderfläche Fl.Nr. 286 Gem. Heppstädt oder 279. Gem. Heppstädt). Alternativ Ansaat mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland)

**Planung:** G 212, Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (8 Wertpunkte/BayKompV)  
831 m<sup>2</sup> x 4 WP (Wertpunktgewinn) = 3.324 WP

**Maßnahmen:**  
Ansaat der Fläche mit Mähgutauftrag (Spenderfläche Fl.Nr. 286 Gem. Heppstädt oder 279. Gem. Heppstädt). Alternativ Ansaat mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland)

**Pflege:**  
Verzicht auf Düngung oder sonstige bodenverbessernde Maßnahmen.  
Jährliche Mähd 1- bis 2-schürig (Juni u. Sept./Okt), mit Mähgutentsorgung oder extensive Rinderbeweidung (ohne Flächendüngung)

**7.200 WP + 3.324 WP = 10.524 WP - Gesamt**

Waldfläche im Sinne des § 2 BWaldG i. V. m. Art. 2 Seite 2 von 3 BayWaldG 1.061m<sup>2</sup>

**A2** Teilfläche des Flurstücks Nr. 261 (Gemarkung Heppstädt)

Entwicklungsziel: Eichenwald trockener Standort (BayKompV-Biototyp: L123)

Flächengröße: 900 m<sup>2</sup>

WP-Gewinn: 7.200 BayKompV-Wertpunkte

Maßnahmen: Pflanzung von autochthonen Eichen (Quercus robur) und Feldahorn (Acer campestre) in Gruppen (mit jeweils 150 m<sup>2</sup> Fläche) mit weitem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m. Ansaat der Restfläche mit Mähgutauftrag (Spenderfläche Fl. Nr. 266 Gem. Heppstädt oder 279 Gem. Heppstädt). Alternativ Ansaat mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland).

**A2** Teilfläche des Flurstücks Nr. 261 (Gemarkung Heppstädt)

Entwicklungsziel: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BayKompV-Biototyp: G212)

Flächengröße: 831 m<sup>2</sup>

WP-Gewinn: 3.324 BayKompV-Wertpunkte

Maßnahmen: Ansaat der Fläche mit Mähgutauftrag (Spenderfläche Fl. Nr. 286 Gem. Heppstädt oder 279 Gem. Heppstädt). Alternativ Ansaat mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland).  
Pflege: Verzicht auf Düngung oder sonstige bodenverbessernde Maßnahmen. Jährliche Mähd 1- bis 2-schürig (Juni u. Sept. / Okt.), mit Mähgutentsorgung oder extensive Rinderbeweidung (ohne Flächendüngung).

## 3.3.5 Artenschutz

Die Baufeldräumung und Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, also im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum zwischen dem 1.10. und 29.02. durchzuführen.

## 4. Textliche Hinweise

### 4.1 Überschwemmungsgebiet /Grundwasser

Teilbereiche des Geltungsbereichs liegen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie im faktischen Überschwemmungsgebiet (HQextrem Überschwemmungsgebiet) der Aisch, ein Gewässer I. Ordnung. Durch den geplanten Eingriff entsteht ein Verlust an Retentionsvolumen von ca. 200 m<sup>3</sup>, der durch den Bau einer Mulde auf der angrenzenden Flurnummer 358 mit einer Fläche von ca. 640 m<sup>2</sup> und einem Volumen von ca. 200 m<sup>3</sup> ausgeglichen werden kann.

Im Geltungsbereich ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen (ca. 1,84 m bis 2,04 m unter GOK bzw. 262,04 bis 262,12 m ü. NN). Es wird empfohlen, im Grundwasser liegende Räume als wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Ein Eingriff in das Grundwasser stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

### 4.2 Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt unverzüglich zu informieren.

### 4.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Beim Auffinden von Bodendenkmälern gilt der Art. 8 BayDSchG:

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 4.4 Schutz des Mutterbodens

Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 bis 8 BBodSchV. Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.

### 4.5 Kreisstraße

Durch den Geltungsbereich verläuft die 15 Meter Bauverbotszone (bzw. 30 m Baubeschränkungszone) zum äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße (Art. 23 Abs. 1 und Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG).

### 4.6 Immissionsschutz

An den maßgeblichen Immissionsorten sind erhebliche Belästigungen durch tieffrequente Geräuschemissionen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, 1998) zu vermeiden.

## 5. Verfahrensvermerke

A) Der Gemeinderat der Gemeinde Adelsdorf hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

B) Zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.11.2025 bis 23.11.2025 die Öffentlichkeit frühzeitig beteiligt. Gleichzeitig wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

C) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2025 bis 30.01.2026 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

D) Die Gemeinde Adelsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2026 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2025, red. geändert am 25.02.2026 als Satzung beschlossen.

Adelsdorf, den .....

(Siegel)

(Fischkal, 1. Bürgermeister)

E) Ausgefertigt

Adelsdorf, den .....

(Siegel)

(Fischkal, 1. Bürgermeister)

F) Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Adelsdorf, den .....

(Siegel)

(Fischkal, 1. Bürgermeister)

## 6. Rechtliche Grundlagen und Hinweise

### Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage der Bebauungsplanänderung sind in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen von

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

PlanZV Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

### Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

<b>Gemeinde Adelsdorf</b>	
1. Änderung Bebauungsplan "Energiezentrale Adelsdorf" mit integriertem Grünordnungsplan	
M 1 : 1.000	
aufgestellt: 29.10.2025 geändert: 17.12.2025 red. geändert: 25.02.2026	bearbeitet: Wegner/Rühl gezeichnet: Rühl geprüft: Wegner
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Thurnstraße 66 91030 Heppstaden Tel. 091 96913870 Fax 091 96913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de
Landschaftsplanung	Sabina Kabe Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin SRL Glockendamm 25 91034 Nürnberg Tel. 091 1331996 Fax 091 1331998 info@landschaftsplanung-ecb.de
Kiebs	