



GEMEINDE ADELSDORF

Rathausplatz 1
91325 Adelsdorf

Unterschrift

BEGRÜNDUNG

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB

FLURNUMMER 664 TF, GEMARKUNG AISCH



Erstellt: Höchststadt, den 22. Januar 2025

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

1	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Geltungsbereich, Flächenbilanz	4
1.3	Bedarfsnachweis	5
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	6
2.1.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.1.2	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB.....	6
2.1.3	Überprüfung von Schutzgebieten.....	7
3	DARSTELLUNG DES INNENBEREICHS	12
4	ERGÄNZENDE AUSSENBEREICHSFLÄCHEN	13
5	MINDESTINHALTE UND WEITERE FESTSETZUNGEN	15
6	EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE	17
7	NATURSCHUTZFACHLICHE BEWERTUNG	19
8	ZUSAMMENFASSUNG	19

1 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Anlass der Planung

Mit der Einbeziehungssatzung regelt die Gemeinde für unbebaute Flächen im Außenbereich die planungsrechtliche Situation in der Regel grundlegend neu. Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden einzelne noch unbebaute Grundstücke oder Teile von Grundstücken in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dem unbeplanten Innenbereich zugeschlagen. Sie sind jetzt als Baugrundstücke zu werten und können nach § 34 BauGB entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung und den möglicherweise vorhandenen Festsetzungen der entsprechenden Satzung bebaut werden. Damit sorgt die Gemeinde ohne die Durchführung eines in der Regel wesentlich komplizierteren und insbesondere kostenaufwendigeren Bebauungsplanverfahrens für eine lokale Baulandbereitstellung.

Die Einbeziehungssatzung umfasst aufgrund des ungleichmäßigen Flächenzuschnitts des Grundstückes eine Teilfläche von ca. 1.195 m² der Fl. Nr. 664, Gemarkung Aisch im Ortsteil Nainsdorf. Die verkehrstechnische Erschließung, sowie die Ver- und Entsorgung, ist über eine bestehende Zufahrt auf dem Grundstück gesichert, die verlängert wird.

Nainsdorf ist einer von 9 Ortsteilen der Gemeinde Adelsdorf und liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, im Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundeslands Bayern liegt. Der Gemeindeteil wurde zusammen mit der Gemeinde Weppersdorf im Jahr 1972 in die Gemeinde Adelsdorf eingegliedert. Der Ortsteil hat seinen Charme als kleine Ortschaft mit einer starken Verbundenheit der Bewohner bewahrt. Die Dorfgemeinschaft ist Spiegelbild des Zusammengehörigkeitsgefühls in dem kleinen Ort.

Durch die Einbeziehungssatzung soll den nachwachsenden Generationen einer ortsansässigen Familie Bauland auf einer eigenen, freien Grundstücksfläche zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde Adelsdorf möchte mit derartigen Einbeziehungssatzungen insbesondere einer Abwanderung junger einheimischer Familien entgegenwirken. Dadurch erhofft man sich außerdem, das besondere Dorfgemeinschaftsgefühl langfristig zu erhalten.

Die Grundstückseigentümer haben 2024 bereits eine Bauvoranfrage beim Landratsamt eingereicht, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ihres Vorhabens (Bau eines Einfamilienhauses mit Garage) zu prüfen. Das Landratsamt kam zu der Erkenntnis, dass sich die Teilfläche des Grundstücks im Außenbereich und innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aisch befindet. Die Bauvoranfrage wurde zurückgenommen, da nach Rückmeldung der Behörden, eine Bebauung den Belangen des Hochwasserschutzes widerspricht bzw. diese gefährdet. Des Weiteren würde eine Bebauung „in zweiter Reihe“ zu einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung führen.

Die Gemeinde hat im Bau- und Umweltausschuss jedoch die Grundsatzentscheidung getroffen, die Bebauung des im Flächennutzungsplan bereits lange als Baufläche dargestellten Teilgrundstückes zu unterstützen. Voraussetzung hierfür ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sowie die Einholung einer Ausnahme zur Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Aufgrund neuer Berechnungen der Hochwassergefahrenflächen für ein hundertjähriges Hochwasser durch das WWA Nürnberg ist eine Ausnahmegenehmigung jedoch nicht mehr erforderlich. Mit der Planung besteht seitens der Behörden aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis, wie den weiteren Ausführungen in der Begründung zu entnehmen ist.

BEGRÜNDUNG



Drohnenaufnahme mit Markierung Geltungsbereich (rot) und Flurstück (VMB AG, Stand 03.06.2024)

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt. Berechnungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich, sowie die Ermittlung und Prüfung der Umweltbelange des § 1 Abs. 6 BauGB und die Grünordnung wurden von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein aus Höchststadt a. d. A. erstellt.

1.2 Geltungsbereich, Flächenbilanz

Der Planungsbereich liegt im Südwesten von Nainsdorf. Der Ortsteil der Gemeinde Adelsdorf liegt südwestlich des Hauptortes und grenzt direkt an das Stadtgebiet Höchststadt a. d. A. an. Getrennt werden die beiden Gemeinden durch die Aisch.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.195 m². Die Kompensationsmaßnahmen werden auf einer Fläche von ca. 235 m² innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt.

Von der Planung betroffen sind folgende Flurstücke (Gemarkung Aisch):

Teilweise betroffen: 664 1.195 m²

Die Flächen unterteilen sich zukünftig in folgende Teilflächen:

Baufläche	632 m ²
Grünfläche, Eingrünung	119 m ²
Grünfläche, Ausgleich	235 m ²
Zufahrt/ Verkehrsfläche	208 m ²
GELTUNGSBEREICH	1.195 m²

BEGRÜNDUNG

1.3 Bedarfsnachweis

In Nainsdorf befinden sich noch mehrere im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellte unbebaute Flächen. Diese werden im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Freiflächen bewertet und bei der Bedarfsermittlung entsprechend als Potenzialflächen berücksichtigt. Das Ergebnis der Bedarfsermittlung zeigt, dass die Gemeinde einen gewissen Bedarf an neuen Bauflächen aufweist. Dennoch sind Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen, bevor neue Bauflächen im Außenbereich ausgewiesen werden. Vor der Ausweisung neuer Bauflächen im Flächennutzungsplan sind außerdem bereits dargestellte, jedoch bisher unbebaute Grundstücke, zu nutzen und zu bebauen.



Potenzialflächenkartierung Nainsdorf, eigene Erhebung Büro Wegner Stadtplanung -unmaßstäblich, Stand: Dezember 2021

Zu den unbebauten, im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Grundstücken in Nainsdorf zählt zum einen eine Fläche im Nordosten, die sich allerdings in Privatbesitz befindet und durch ihren Flächenzuschnitt und den einzuhaltenden Abstand zum angrenzenden Wald für eine Bebauung nur bedingt geeignet ist. Am südlichen Ortsrand befinden sich ebenfalls unbebaute gemischte Bauflächen (oben als „Gewerbeflächenpotenzial B-Plan/FNP“ gekennzeichnet). Zwei dieser Grundstücke liegen direkt an Erschließungsstraßen und eignen sich deshalb besonders für eine Bebauung. Sie befinden sich jedoch ebenfalls in Privatbesitz und werden derzeit als Ackerflächen genutzt. Hier ist kurzfristig nicht mit einer Bebauung zu rechnen.

Auch am südwestlichen Ortsrand befinden sich unbebaute, gemischte Bauflächen. Eines der beiden Hinterliegergrundstücke soll nun im Rahmen dieser Einbeziehungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Hierdurch kann eine im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Baufläche zukünftig bebaut und genutzt werden, ohne hierfür neue Bauflächen im Außenbereich ausweisen zu müssen. Die Gemeinde hatte die Nachverdichtung auf dieser Fläche bereits im Flächennutzungsplan 2002 als Ziel und begrüßt den jetzt vorhandenen Bauwunsch einer einheimischen Familie.

Wie bereits beschrieben, stehen derzeit keine weiteren Bauflächen in dem Ortsteil für eine Bebauung zur Verfügung. Darüber hinaus ist Nainsdorf durch verschiedene Randbedingungen in seiner baulichen Entwicklung eingeschränkt. Im Norden ist der Ort durch dichten Bewuchs bereits abgerundet, darüber hinaus soll ein Zusammenwachsen mit dem Hauptort Adelsdorf hier vermieden werden. Im Osten befindet sich Wald, im Westen grenzt die Aisch nahezu direkt an die bestehenden Bauflächen an. Aufgrund des Überschwemmungsgebietes der Aisch wurde im Süden vor mehr als 50 Jahren ein Damm aufgeschüttet, der die Bewohner bei Hochwasser vor Überschwemmungen schützt. Eine Überbauung über den Damm hinaus sollte nicht erfolgen.

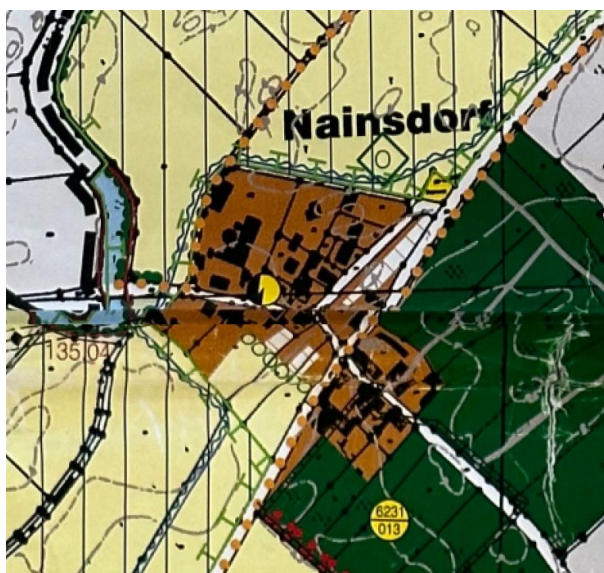
2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

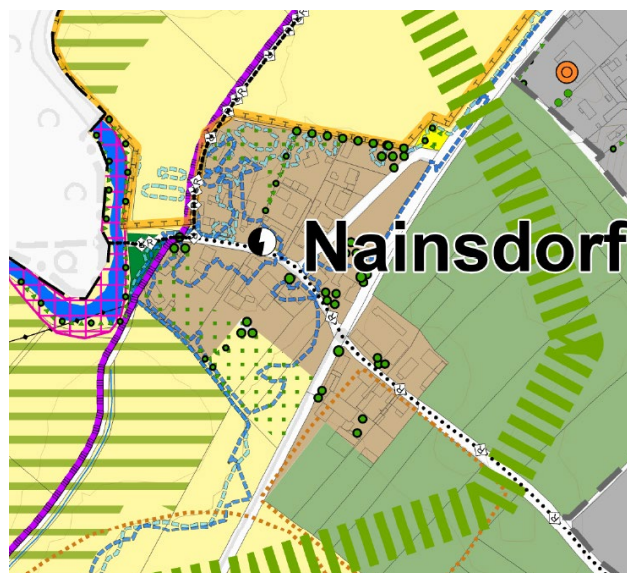
Für den Bereich der Einbeziehungssatzung gilt derzeit noch der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002. Änderungen ergaben sich seither im Ortsteil Nainsdorf nicht. Die Gemeinde hat 2024 das Verfahren der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes zu Ende gebracht. Für den Ortsteil Nainsdorf waren hier hinsichtlich der Darstellung der Art der baulichen Nutzung keine Änderungen geplant. Es werden weder neue Bauflächen dargestellt noch bisher ausgewiesene Flächen zurückgenommen.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Da gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, möchte die Gemeinde Bauvorhaben innerhalb freier Bauflächen unterstützen. Dies ist hier der Fall, auch weil die geplante Wohnnutzung innerhalb gemischter Bauflächen zulässig ist.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (2024) wird die gemischte Baufläche zusätzlich als Baufläche mit siedlungsstruktureller Bedeutung dargestellt.



Gültiger FNP von 2002



Geplante Fortschreibung FNP, letzter Stand 2023

2.1.2 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 Einzelfalls 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

BEGRÜNDUNG

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 (Höchststadt a. d. A., Hallerndorf, Heroldsbach, Hemhofen, Röttenbach, Heßdorf, Gremsdorf) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

2.1.3 Überprüfung von Schutzgebieten

Hochwasserschutz



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Aisch



Hochwassergefahrenfläche HQextrem

Die Baufläche befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aisch. Die dargestellten Hochwassergefahrenflächen zeigen, dass das Grundstück bei einem HQextrem (s.o.) überlagert werden, jedoch nicht beim Falle eines HQ100 (s.u.). Um Überschwemmungen der bebauten Grundstücke zu vermeiden, wurde bereits vor schätzungsweise über 50 Jahren ein Damm entlang des südlichen Ortsrandes aufgeschüttet. Beim letzten großen Hochwasser im Bereich der Aisch 2021 wurde zum Zeitpunkt des Höchststandes ein Luftbild von Nainsdorf aufgenommen, auf dem ersichtlich ist, dass der Damm hier Wasser zurückhält. Das Luftbild stimmt nahezu mit den HQ100-Flächen überein.



Hochwassergefahrenfläche H100



*Hochwasser Aisch Juli 2021 Luftbildaufnahme Nainsdorf
(BayernAtlas, Historische Hochwasserereignisse)*

Aufgrund der immer aktueller werdenden Thematik von Hochwasser und Überflutungen wurde bei der Bauleitplanung auch die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz berücksichtigt.

BEGRÜNDUNG

Wie bereits beschrieben, befindet sich die zukünftige Baufläche, wie der gesamte westliche Teil von Nainsdorf, innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aisch. Dieses wurde 2000 ermittelt und 2007 festgesetzt. Grundlage der festgesetzten Grenzen waren die damals ermittelten Grenzen der Hochwassergefahrenflächen HQ100. Es ist jedoch festzustellen, dass diese 2014 vom WWA neu ermittelt wurden. Dabei ist eindeutig zu erkennen, dass die überplante Teilfläche bei einem 100-jährigen Hochwasser nicht mehr überschwemmt wird. Grund hierfür ist vor allem der Damm entlang des südlichen Ortsrandes, der ebendiesen Zweck erfüllen und die nördlich gelegenen Grundstücke vor Überschwemmungen schützen soll. Dies ist auch in der Luftaufnahme von 2021 erkennbar.

Die geplante Baufläche wird demnach nur durch die Hochwassergefahrenflächen HQextrem überlagert, die für derartige Bauvorhaben jedoch nicht maßgeblich sind. Dennoch ist festzustellen, dass Wasser im 1000-jährigen Hochwasserfall auch von Nordwesten, über die öffentlichen Verkehrsflächen, auf die Bauflächen gelangen kann. Dies ist bei einem 100-jährigen Hochwasser nicht der Fall, wie die Darstellung der Hochwassergefahrenflächen HQ100 zeigt. Die Grenze der dargestellten Gefahrenfläche entspricht ziemlich genau der Grenze, bis zu der das Hochwasser 2021 gelangt ist. Hier wurden an der entsprechenden Stelle (Kreuzungsbereich Ortsstraße/ Flurbereinigungsweg/ Zufahrt Brücke bzw. Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze Fl. Nr. 664/1) zusätzlich Sandsäcke aufgebaut, diese wurden jedoch vom Hochwasser nicht berührt.

Eine Bebauung der Fläche entsprechend der Einbeziehungssatzung wird nach Prüfung durch das Planungsbüro auch seitens der Gemeinde aus den oben genannten Gründen (historische Ereignisse, vorhandene Topografie, Aktualität des festgesetzten Überschwemmungsgebietes) für vertretbar bewertet. Es sollte vielmehr darauf hingewirkt werden, die festgesetzten Grenzen des Überschwemmungsgebietes zu aktualisieren. Nach Abstimmung der eingegangenen Stellungnahme des WWA Nürnberg mit den Behörden, besteht mit der Planung aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis. *„Der geplante Umriss der Einbeziehungssatzung liegt im 60-Meter-Bereich der Aisch, sowie innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aisch, was eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG erforderlich machen würde. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aisch stammt jedoch aus dem Jahr 2007, eine mittlerweile durchgeführte Neuberechnung und Aktualisierung des Überschwemmungsgebietes zeigte, dass die überplanten Flächen nicht mehr innerhalb des Überschwemmungsgebietes zu liegen kommen.“* (Stellungnahme WWA zum Planstand der Fr. Beteiligung)

Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass erst vor wenigen Jahren ein Einfamilienhaus auf dem westlichen Nachbargrundstück errichtet wurde, das sich näher an der Aisch und ebenfalls innerhalb des Überschwemmungsgebietes befindet. Einer Bebauung wurde hier im Rahmen eines Bauantrages zugestimmt.

Im Rahmen des Bauantrages ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG einzuholen. Aufgrund der oben aufgeführten Erläuterungen können die Erfolgsaussichten allerdings positiv eingeschätzt werden.

Auch bei einer begründeten Lage der Baufläche innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes kann die zuständige Behörde unter bestimmten Bedingungen einer Ausnahmegenehmigung zustimmen. Dem Ermessen sind hier jedoch sehr hohe Grenzen gesetzt. Die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten soll äußerst restriktiv vorgenommen werden. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulassung ist der Nachweis folgender neun Bedingungen:

1. Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung
2. Das neu auszuweisende Gebiet muss unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzen
3. Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit darf nicht zu erwarten sein
4. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes dürfen sich nicht nachteilig verändern
5. Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden

BEGRÜNDUNG

6. Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden
7. Es darf zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger kommen
8. Die Belange der Hochwasservorsorge müssen Beachtung finden
9. Das Bauvorhaben ist so zu errichten, dass keine baulichen Schäden zu erwarten sind

Um eine eingehende Beurteilung der Zulassungsvoraussetzungen vornehmen zu können, sind dem Landratsamt umfangreiche Antragsunterlagen vorzulegen.

Die weiteren kumulativen Bedingungen sind in einem ausführlichen und umfassenden hydraulischen Gutachten (Wasserspiegelberechnung, Hochwassersimulation, Berechnung des Retentionsverlustes, Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, Beachtung der Hochwasservorsorge und Umsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise) vom Vorhabensträger nachzuweisen. Der Antrag für eine Ausnahmegenehmigung mit hydraulischem Gutachten kann erst bei Vorliegen konkreter Planungen erstellt werden, um dort den tatsächlich geplanten Eingriff berücksichtigen zu können.

Wie jedoch bereits beschrieben, wird aufgrund der Aktualität der Hochwassergefahrenflächen HQ100 generell empfohlen, die Grenzen des Überschwemmungsgebietes hierauf abzustimmen. Eine Ausnahmegenehmigung wäre somit nicht erforderlich, da die Bauflächen dann nicht innerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebietes liegen. Dem wurde seitens des Wasserwirtschaftsamtes im Rahmen der Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung sowie einer Abstimmung mit dem Umweltamt (Landratsamt Erlangen – Höchststadt) auch zugestimmt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass die neuen Bauflächen an das Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Aisch grenzen und es größere Hochwasserereignisse (HQ extrem) geben kann als das in den Überschwemmungskarten dargestellte hundertjährige Ereignis. Diese können für große Schäden infolge Überflutungen sorgen. Die rechnerisch ermittelte Hochwasserlinie beträgt bei einem Hochwasserereignis mit etwa 100-jährlicher Häufigkeit ca. 265,15 m ü. NN.

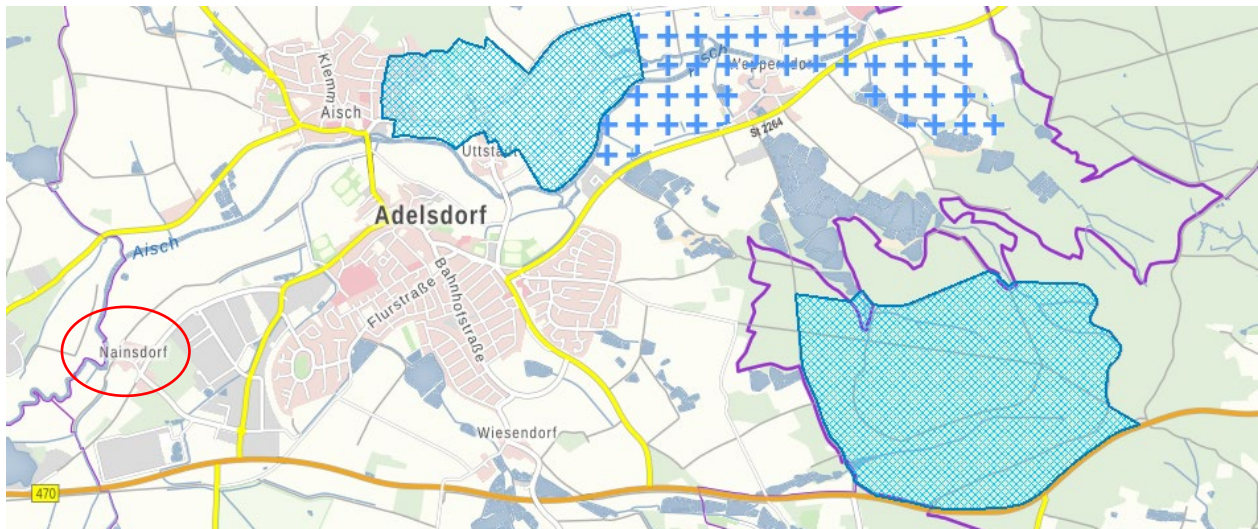
Infolge von Starkregenereignissen können im Planbereich Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Ferner empfehlen wir die geplanten Bauwerke ohne Kellergeschoss bzw. die Ausbildung der Keller als dichte Wannen vorzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ hingewiesen. Die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (Stand: Februar 2022)“ des Bundes“ ist außerdem zu beachten.

Durch die neuen Baugrundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

BEGRÜNDUNG

Trinkwasserschutzgebiete und Wasserversorgung



Trinkwasserschutzgebiete in der Nähe (Quelle: BayernViewer)

In der näheren Umgebung befinden sich weder festgesetzte Trinkwassergebiete noch Vorbehaltsgebiete für die Trinkwasserversorgung. Das Trinkwasserschutzgebiet „Heroldsbacher Gruppe TB VI und VII“ liegt ca. 3 km östlich, das Trinkwasserschutzgebiet „Adelsdorf“ ca. 2 km nordöstlich von Nainsdorf. Im Bereich um Weppersdorf befindet sich ein Vorranggebiet für Wasserversorgung. Beeinträchtigungen der Schutzgebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Naturschutzfachliche Randbedingungen



Schutzgebiete, Biotope und Ökoflächen aus den Karten „Planen und Bauen“ Regionalplanung“ und Umwelt „Natur“ im BayernAtlas

Der Geltungsbereich grenzt an den Nahbereich der Aisch an, der im Regionalplan sowohl ein Regionaler Grünzug als auch als Vorranggebiet für Hochwasserschutz dargestellt ist. Beide Schutzgebiete überlagern das betroffene Grundstück allerdings nicht. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist die Aisch zwischen Medbach und dem Ortsteil Aisch als Biotop, Hauptbiotoptyp Gewässer-Begleitgehölze (85 %) kartiert. Zum Biotop ist jedoch ein ausreichender Abstand vorhanden, sodass auch hier nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Alllasten

Alllasten im Bereich Geltungsbereich oder dem näheren Umfeld sind nicht bekannt.

Denkmaldaten

BEGRÜNDUNG

Südlich und südöstlich von Nainsdorf sind große Bodendenkmäler kartiert. Es handelt sich hierbei um eine Schanzanlage der frühen Neuzeit (D-5-6231-0013) und eine Freilandstation des Mesolithikums und eine Siedlung des Neolithikums (D-5-6231-0026).

Der Ort Nainsdorf selbst liegt an einer ehemaligen Furt über die Aisch und wurde als „Newanesdorf“ 1165 erstmals urkundlich erwähnt. Aufgrund der Namensbildung (slawischer Personennamen Nevan) handelt es sich evtl. um eine ältere slawenzeitliche Gründung (8-10. Jh.). Daher sind im Plangebiet bisher unerkannte Bodendenkmäler der Vor- und Frühgeschichte und des Mittelalters zu vermuten.



*Denkmaldaten (Baudenkmal,
Bodendenkmal, Ensemble);
BayernAtlas 06/2024*

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Mit dem Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG sind daher die Belange der Bodendenkmalpflege nicht ausreichend berücksichtigt. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend.

Es gilt: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Folgende Hinweise sind außerdem zu berücksichtigen:

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blf_d_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wird auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf

3 DARSTELLUNG DES INNENBEREICHS



Drohnenaufnahme von Nainsdorf [VMB AG; Stand 06/24]

In dem Ortsteil wurden bisher keine Bauleitpläne aufgestellt. Der gesamte Ort ist geprägt von ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen und einzelnen Wohnhäusern, häufig Mehrgenerationenhäuser. Aktive Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe sind hier kaum mehr vorhanden. Derzeit sind in Nainsdorf noch zwei landwirtschaftliche Betriebe ansässig, die beide jedoch viehlos bewirtschaftet werden. Am südwestlichen Ortstrand befindet sich von der Ortsmitte kommend ein Einfamilienhaus. Daran schließen in Richtung Westen zwei Anwesen mit Mehrgenerationenhaus, Scheunen und Anbauten (ehemalige Dreiseitenhöfe) an. Am westlichen Ortsrand ist vor wenigen Jahren ein kleines Einfamilienhaus entstanden, das ursprünglich auf Fl. Nr. 664 lag, inzwischen aber als eigenständige Fl. Nr. 664/1 geteilt wurde. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich innerhalb des Grundstücks 664 und soll zukünftig, wie auch das westlich abgetrennte Grundstück, von dem großen Flurstück geteilt werden. Die Teilung erfolgt unabhängig von dem Bauleitplanverfahren.

Die Gebäude in der unmittelbaren Umgebung weisen verschiedene Dachformen und -neigungen auf. Auf den Scheunen sind überwiegend Satteldächer mit steilen Dächern vorhanden. Die Haupt-/Wohngebäude und kleineren Anbauten/ Nebengebäude weisen ebenfalls Satteldächer auf, allerdings weniger steile Dachneigungen. Das vor wenigen Jahren entstandene Einfamilienhaus auf dem Nachbargrundstück wurde mit einem flachen Pultdach errichtet. Dieses wurde als bisher einziges Dach eines Hauptgebäudes als Metalldach ausgeführt. Es handelt sich im südwestlichen Teilbereich des Ortsteiles um eine uneinheitliche Bebauung

Die Wohngebäude der Nachbarbebauungen sind als Mehrgenerationenhäuser mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Dachgeschoss errichtet worden. Die Gebäudehöhe beträgt dabei ca. 10 m. Die Scheunen sind durch ihr steiles Dach tlw. noch höher, die weiteren Nebengebäude weisen Höhen von ca. 4 bis 7 m auf. Das neuere Wohngebäude im Westen ist ca. 4 m hoch.

Im gesamten Ortsteil sind überwiegend Gebäude im sogenannten, „fränkischen Baustil“ zu finden, der zwar aus baurechtlicher Sicht keine Bedeutung hat, jedoch aus kulturellen und gestalterischen Gesichtspunkten. Dementsprechend sind sowohl auf Haupt- als auch auf Nebengebäuden fast ausschließlich Satteldächer, teils mit steiler Dachneigung, vorzufinden. Nur Nebengebäude sind teilweise mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ausgestattet. Auch niedrige Kniestöcke und Dacheindeckungen in dunklen Farben, insbesondere naturrote Ziegeln oder Biberschwanzdeckungen definieren den fränkischen Baustil. Neben

BEGRÜNDUNG

Dachgauben werden auch Solaranlagen auf den Dächern installiert. Die Fassaden sind ebenso in Anlehnung an den fränkischen Baustil mit ruhigem Putz in hellen Farben, insbesondere weiß oder Pastelltöne, versehen.

In der neuen Baufläche ist die Errichtung eines Wohnhauses, sowie einer Garage geplant. Nördlich, direkt angrenzend, befinden sich kleine Nebenanlagen mit flachen Dächern sowie größere Nebenanlagen mit steileren Satteldächern. Westlich angrenzend liegen gärtnerisch genutzte Flächen sowie anschließend ein Einfamilienhaus mit Garage. Südlich davon befindet sich eine flache, große Lagerhalle mit flachem Satteldach. Die Art der Bebauung entspricht durch die vorhandenen Nutzungen und aufgrund der vorhandenen Gebäude einem Dorfgebiet, wie auch im Flächennutzungsplan durch die Darstellung als gemischte Baufläche geplant. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass inzwischen die Wohnnutzung, insbesondere auf den Nachbargrundstücken, aber auch im gesamten Ort, stark überwiegt. Land- und Forstwirtschaftliche Nutzungen sind zwar weiterhin vorhanden, jedoch sind diese in den vergangenen Jahren, vor allem im Hauterwerb, stark zurückgegangen.

Weil die Baufläche wie oben beschrieben ausreichend durch den angrenzenden Bereich geprägt ist, wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung sind an die angrenzende Bebauung anzugleichen. Unter Kapitel 5 werden außerdem Mindestfestsetzungen beschrieben, die zu berücksichtigen sind.

Auch wird die Einbeziehungssatzung somit aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt, der hier eine Gemischte Baufläche darstellt. Aufgrund der zusätzlichen Kennzeichnung im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan als Fläche mit siedlungsstruktureller Bedeutung ist auf eine dem Ortsbild angepasste Bebauung zu achten.

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung soll auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 135 die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage ermöglicht werden.

4 ERGÄNZENDE AUSSENBEREICHSLÄCHEN

Die Baufläche ist bereits im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Adelsdorf als gemischte Baufläche dargestellt und als Fläche mit siedlungsstruktureller Bedeutung gekennzeichnet. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.195 m².

Bestandssituation

Bisher wurde die Fläche überwiegend als Wiese genutzt und regelmäßig gemäht. Eine Teilfläche des Geltungsbereiches stellt einen Nutzgarten dar, außerdem wurde ein privater Pool errichtet. Auf der Restfläche des Grundstückes (außerhalb der geplanten Baufläche) befindet sich im Südwesten eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Lagerhalle sowie im Norden ein Dreiseitenhof, bestehend aus Wohngebäude und Scheunen mit großem Hof. Land- oder Forstwirtschaft werden derzeit nicht mehr aktiv (gewerblich) betrieben. Die Freiflächen sowie Scheunen dienen der Lagerung von z.B. selbst erzeugtem Brennholz, Kraftfahrzeugen und Maschinen.

Die betroffene Fläche ist bereits seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt, um hier die Nachverdichtung voranzutreiben und auch die Nachfahren einheimischer Familien durch die Verfügbarkeit von Bauflächen im Heimatort halten zu können. Wie in der Potenzialflächenkartierung, aus der vor kurzem zu Ende gebrachten Flächennutzungsplanfortschreibung zu erkennen ist, ist in Nainsdorf nur wenig Nachverdichtungspotenzial vorhanden.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage angrenzend an Wohn- und Nebengebäude durch die bauliche Nutzung des direkt angrenzenden Bereiches geprägt. Dies geht auch aus Kapitel 3 hervor und ist auf den Luftbildern zu erkennen.

BEGRÜNDUNG

Eine Erschließung über das familieneigene Grundstück lässt sich zweckmäßig und wirtschaftlich umsetzen. Durch eine weitere Bebauung können die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der vorhandenen Verkehrsfläche effektiv genutzt werden.

Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Verlängerung einer bestehenden, im Mittel ca. 3,00 m breiten Zufahrt. Diese ist bisher geschottert und dient der Erschließung des Grundstückes Fl. Nr. 664/1, das sich ebenfalls im Familienbesitz befindet. Die Nutzung der Zuwegung ist hier privatrechtlich geregelt.

Für die Zufahrt zum neuen Baugrundstück wird der Weg über Eck verlängert und hier auf 4,00 m verbreitert. Nach Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der als private Verkehrsfläche festgelegten Straße, wird diese befestigt. Um die Erschließung zu sichern, wird die private Verkehrsfläche ab der öffentlichen Verkehrsfläche in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Nutzung durch die zukünftig (nach Teilung des Grundstücks) verschiedenen Grundstücksbesitzer ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht privatrechtlich zu sichern. Hierfür wurde ebenfalls ein Planzeichen aufgenommen.

Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein Hinterliegergrundstück handelt, wurden zunächst zwei Möglichkeiten der technischen Erschließung geprüft. Ein Anschluss sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des gepflasterten Hofes der Fl. Nr. 664 und einen Leitungsverlauf durch die angrenzenden land- bzw. forstwirtschaftlichen Gebäude wurde aus wirtschaftlichen, technischen und privatrechtlichen Gründen als wenig zweckmäßig bewertet.

Die Erschließung soll deshalb über die bereits bestehende und derzeit noch geschotterte Zufahrt entlang der Fl. Nr. 664/1 erfolgen. Diese wurde zur Sicherung der Erschließung auch in den Geltungsbereich aufgenommen. Der Weg dient derzeit bereits der Erschließung des Einfamilienhauses auf Fl. Nr. 664/1, das sich ebenfalls im Familienbesitz befindet. Aufgrund der Schotterung können hier auch Ver- und Entsorgungsleitungen ohne aufwändige Baumaßnahmen verlegt werden.

Innerhalb der Ortsstraße ist nahe der Zufahrt sowohl ein Schmutz- als auch Oberflächenwasserkanal vorhanden. Der gesamte Ortsteil entwässert im Trennsystem. Auch der Anschluss an das Wasserleitungs-, Telekommunikations- und Stromnetz ist hier möglich. Die Leitungen weisen noch freie Kapazitäten auf.

Das anfallende **Oberflächenwasser** soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt bzw. versickert werden. Ziel ist es, eine örtliche Versickerung sicherzustellen. Sollte bei den weiteren Planungen festgestellt werden, dass eine örtliche Versickerung auf dem Baugrund nicht möglich ist, ist die Entsorgung des Bauplatzes über den Oberflächenwasserkanal in der angrenzenden Straße dennoch gesichert. Diesbezüglich wird auf folgendes hingewiesen:

Nach § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnah) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, kann einer Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden. Grundsätzlich ist für eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierauf kann gegebenenfalls verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während

BEGRÜNDUNG

der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Betreiber der Abwasseranlage sicherzustellen.

Schmutzwasser wird über einen bestehenden Schmutzwasserkanal zur örtlichen Kläranlage befördert. Das vorhandene Kanalnetz weist hier noch freie Kapazitäten auf.

Die **Löschwasserversorgung** im Ortsteil Nainsdorf ist sichergestellt

Die Gemeinde Adelsdorf wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit **Strom** versorgt. Die Versorgung Strom kann je nach Bedarf, 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.

Für die Versorgung der Baugrundstücke mit Strom wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. 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.

Die **Müllentsorgung** wird über die direkt angrenzende Straßenverkehrsfläche sichergestellt. Hier können Mülltonnen am Abholtag bereitgestellt werden.

Ziel der Planung

Die Ergänzung einzelner, am Ortsrand gelegener Grundstücke in den Innenbereich entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Adelsdorf vereinbar. Durch die Satzung werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Durch die Bebauung und Eingrünung der überplanten Flächen kann die bestehende Erschließungsstraße mit den vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen effektiv genutzt werden. Dadurch stellt die Fläche eine sinnvolle Ergänzung der Ortsstruktur dar. Eine Bebauung und Nachverdichtung der Fläche war bereits im Flächennutzungsplan von 2002 als städtebauliches Entwicklungsziel vorgesehen.

Um den Ortsteil zu stärken und einer Abwanderung junger, einheimischer Familien aus den Ortsteilen entgegenzuwirken, ist die Gemeinde bei konkretem Bedarf bestrebt, Bauflächen, insbesondere auf eigenem Grund, auszuweisen. Durch die Einbeziehungssatzung schafft die Gemeinde die Möglichkeit, kurzfristig benötigte Bauflächen im geringen Maße zu realisieren, wodurch bereits vorliegende Bauanfragen ortsansässiger Anwohner in Kürze umgesetzt werden können. Von der Bebauung des Flurstücks sind keine Beeinträchtigungen auf angrenzende Grundstücke, die Bewohner des Ortsteiles, Natur oder Landschaft zu erwarten.

5 MINDESTINHALTE UND WEITERE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen der Einbeziehungssatzung für Fl. Nr. 664 (TF), Gemarkung Aisch und nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn sich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich durch den angrenzenden Bereich geprägt sein muss. Die Darstellung des Innenbereiches erfolgte bereits in Kapitel 3.

Die zulässige Bebauung ist entsprechend Beschluss des BVerwG vom 03. April 2014 (4 B 12.14) auf das nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tretende Maß der direkten Umgebungsbebauung abzustimmen. Hier sind geplante Gebäude in Beziehung mit den vorhandenen Gebäuden zu setzen,

BEGRÜNDUNG

wodurch sich ihre Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe sowie zusätzlich auch das Verhältnis der umgebenden Freifläche bestimmen lässt. Die genannten Faktoren prägen das Bild der maßgebenden Umgebung und bieten sich daher vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an. Zu berücksichtigen ist, dass die Grund- und Geschossflächen der bestehenden Bebauung nur schwer nachzuvollziehen sind, weshalb diese konkreten Faktoren nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Die nähere Umgebung kann dabei nicht schematisch festgelegt werden (Beschluss des Hmb. OVG vom 22. Oktober 2013, Az. 2 Bf 169/11). Entscheidend ist vielmehr, inwieweit das geplante Vorhaben auf die Umgebung auswirken kann und wie weit das fertiggestellte Vorhaben wirkt. Hier ist festzustellen, dass insbesondere durch das Vorhandensein eines freistehenden Einfamilienhauses in der Umgebung mehrerer Dreiseitenhöfe mit Haupt- und Nebengebäuden verschiedenster Bauformen und Größen eine uneinheitliche Bebauung zu erkennen ist. Weil ein vergleichbares Vorhaben vorhanden ist, hält die geplante Bebauung den Rahmen i. d. R. ein.

Die zukünftige Bebauung ist, wie die gesamte Bebauung südwestlich der vorhandenen Erschließungsstraßen, von der Ortsstraße aus (aus Richtung Süden kommend) einsehbar. Als nähere Umgebung kann auch dadurch der gesamte südwestliche Ortsteil herangezogen werden.



Aufnahme angrenzende Bebauung (VMB AG, 06/2024)

Im Rahmen dieser Einbeziehungssatzung werden unter § 3 folgende **Mindestfestsetzungen** bestimmt:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,45
- Baugrenzen

Da die Grundflächenzahl der angrenzenden Bebauung, insbesondere der direkt angrenzenden Fl. Nr. 664, aufgrund des großen und ungleichförmig Flächenzuschnitts und der überwiegenden Bebauung im vorderen Teil des Grundstückes nur schwierig zu bestimmen ist, wird als Mindestfestsetzung eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Hierdurch kann das Vorhaben der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage umgesetzt werden. Der Wert liegt dabei leicht über dem Orientierungswert nach der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (0,4). Grund hierfür ist die dörfliche Prägung und die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischten Bauflächen (MD/ MDW: 0,6).

BEGRÜNDUNG

Darüber hinaus gelten die Abstandsflächen und Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Gebäudehöhe richtet sich nach den bestehenden Nachbargebäuden und der vorhandenen Topografie. Die Umgebungsbebauung ist in Kapitel 3 beschrieben.

Aufgrund der Denkmalvermutung gilt zudem: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zusätzlich zu den Mindestfestsetzungen werden in § 4 der Einbeziehungssatzung **grünordnerische Maßnahmen** festgelegt.

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme wird eine 5 m breite Ortsrandeingrünung mit Baumreihe berücksichtigt. Zur Bepflanzung der Fläche ist eine artenreiche Wiesenstruktur mit 50 % Gräsern und 50 % Kräutern mittels autochtonem Saatgut, einer Ansaatmischung mit Saatmenge 4 g/m² ohne Düngung und Verwendung von Pestiziden anzulegen. Die Mahd soll zweischürig ab dem 15.06. mit einer Höhe von 10 cm erfolgen. Mahdgut ist zu entfernen. Es darf nicht gemulcht werden. 10 % der Fläche sollen als Altgrasstreifen mit Rückzugsort und zum Versamen über den Winter bis zur 1. Mahd im neuen Jahr stehen bleiben. Für die Baumpflanzungen sind regionale Obstsorten, Walnuss, Gemeine Esche, Hainbuche, Eiche, Erle oder Ulme mit einer Pflanzqualität von Sol, 3xv, StU 10-12 zu verwenden. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, dürfen die Grünflächen nicht eingezäunt werden. Die Maßnahmen führen zu einer Verringerung der Kompensationsmaßnahmen um 5 %.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung und Erschließung werden dem Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung für Fl. Nr. 664 (TF), Gemarkung Aisch, zugeordnet. Ausgangszustand ist eine Ackerfläche und intensiv gepflegtes Grünland (3 WP). Zielzustand ist extensives Grünland, artenreich (8 WP), ergänzt durch Einzelbäume als Eingrünung. Die interne Ausgleichsfläche wird auf einer Fläche von ca. 235 m² (1.175 WP) umgesetzt.

Im direkten Anschluss an die Eingriffsfläche ist als Ausgleich ein Grüngürtel mit extensiv genutzter Wiesenfläche auf einer Breite von ca. 9,78 m anzulegen und mit einer Wiesenmischung anzusäen. Es sind Bäume in der Qualität Sol, 3 xv, StU 10-12 zu pflanzen. Zu verwendenden Arten sind: regionale Obstsorten und Walnuss, Marone, Maulbeere. Von den zeichnerisch eingetragenen Pflanzstandorten kann innerhalb der Ausgleichsfläche abgewichen werden, insofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist.

Die Berechnungen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind der naturschutzfachlichen Stellungnahme und Grünordnung im Anhang der Begründung zu entnehmen. Hier wird auch auf die Ausgleichsmaßnahmen näher eingegangen.

6 EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Es wird empfohlen, geplante Bauwerke ohne Kellergeschoss bzw. die Ausbildung der Keller als dichte Wannen vorzunehmen. Auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ wird hingewiesen. Durch die neuen Baugrundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw.

BEGRÜNDUNG

abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Stauansätze in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

- 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 oder Brauchwasser (Grauwasser im Haushalt) zugeführt oder auf dem Grundstück versickert werden
- Neben Regenwassersammelbehältern (Zisternen) sind auch Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.
- Es wird vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, etc.) erhöht über dem Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als wasserdichte Wanne auszubilden.
- Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sicher zu stellen
- Entwässerungsanlagen oberhalb liegender Flächen (Drainageleitungen, etc.) sind ggf. so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 bis 8 BBodSchV ist hinzuweisen. 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.
- Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter Zuhilfenahme gültiger Regelwerke und Normen wird hingewiesen.
- Gemäß § 1 a 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
- Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen
- Durch das Baugebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggfs. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Stauansätze in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.
- Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

BEGRÜNDUNG

7 NATURSCHUTZFACHLICHE BEWERTUNG

Im Rahmen des Bauleitverfahrens ist die Bewertung und Prüfung der Umweltbelange erforderlich. Dazu zählen Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme und Grünordnung von Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin aus Höchststadt a. d. A., befindet sich im Anhang der Begründung.

8 ZUSAMMENFASSUNG

Die Einbeziehungssatzung der Gemeinde Adelsdorf regelt die Einbeziehung einer Teilfläche des im Außenbereich liegenden Flurstücks Nr. 664 der Gemarkung Aisch (Ortsteil Nainsdorf).

Hierdurch wird die Errichtung von Gebäuden ermöglicht. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der bestehenden angrenzenden Bebauung (siehe Kapitel 3) und den unter Kapitel 5 aufgeführten Festsetzungen bzw. nach § 3 der Einbeziehungssatzung.

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 6 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 08.07.2024
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
- 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- 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 114 vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) m.W.v. 01.01.2024
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

Im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Landratsamt Erlangen-Höchststadt (Bauamt)	Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanung)
Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Planungsverband Region Nürnberg

BEGRÜNDUNG

Staatliches Bauamt Nürnberg	Die Autobahn GmbH des Bundes
Bayernwerk Netz GmbH	Deutsche Telekom Technik GmbH
OVF Omnibusverkehr Franken GmbH	Handwerkskammer Mittelfranken
Bayerischer Bauernverband	Amt für ländliche Entwicklung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Kreisbrandrat Matthias Rocca
Kreisheimatpfleger Manfred Welker	Industrie- und Handelskammer
Gemeinde Hemhofen	Gemeinde Röttenbach
Gemeinde Gremsdorf	Stadt Höchstädt
Gemeinde Hallerndorf	