



GEMEINDE ADELSDORF

Rathausplatz 1
91325 Adelsdorf

Unterschrift

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „NEUHAUSER HAUPTSTRASSE 12“

im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB



Erstellt: Höchststadt, den 11. Februar 2026

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	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens.....	3
1.2	Wahl des Bauleitplanverfahrens	3
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
1.3.1	Geltungsbereich	6
1.3.2	Flächenbilanz.....	7
1.4	Überprüfung der Randbedingungen	7
1.4.1	Bauleitplanung	7
1.4.2	Landesentwicklungsplan, Regionalplan	8
1.4.3	Überprüfung von Schutzgebieten.....	8
1.4.4	Denkmaldaten	10
1.4.5	Altlastenverdachtsfälle	10
1.4.6	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB.....	10
1.5	Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung.....	11
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
2.1	Dörfliches Wohngebiet	13
2.1.1	Bauliche Nutzung	13
2.1.2	Überbaubare Grundstücksgrenze	13
2.1.3	Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung.....	14
2.1.4	Grünflächen	14
2.2	Verkehr, Ver- und Entsorgung	14
2.2.1	Straßenverkehrsflächen	14
2.2.2	Ver- und Entsorgung.....	15
2.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft	16
2.4	Klima- und Immissionsschutz.....	16
2.4.1	Klimaschutz	16
2.4.2	Immissionsschutz.....	18
2.5	Allgemeine Hinweise	18
3	UMWELTBELANGE	19
4	GESETZE UND VERORDNUNGEN	21

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 km² und 9.501 Einwohner (Stand Januar 2021). Der Ort liegt an der Aisch, die in die Regnitz mündet. Die Gemeinde gliedert sich in die neun Ortsteile Adelsdorf, Aisch, Heppstädt, Lauf, Nainsdorf, Neuhaus, Utstadt, Weppersdorf, Wiesendorf. Nachbargemeinden sind Höchststadt an der Aisch, Gremsdorf, Heßdorf, Röttenbach, Hemhofen, Hallerndorf (Landkreis Forchheim) und Heroldsbach (Landkreis Forchheim).

Die Gemeinde ist bestrebt, durch die Bauleitplanung eine städtebaulich geordnete Entwicklung in Adelsdorf sicherzustellen. Der Bebauungsplan wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, wodurch die langfristigen Planungsziele der Gemeinde Berücksichtigung finden.

In Neuhaus gibt es bisher lediglich im Osten Bebauungspläne („Neuhaus – Adelsdorf VII“ mit mehreren Erweiterungen und Änderungen). Im Nordwesten wurde erst ein Bebauungsplan aufgestellt, der damals im beschleunigten Verfahren nach §13b nur wenige Meter entfernt vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuhauser Hauptstraße 12“ aufgestellt wurde, um hier die Innenentwicklung voranzutreiben und eine gewachsene Baulücke zu schließen.

Um eine zeitgemäße und städtebaulich zweckmäßige Nachverdichtung voranzutreiben, unterstützt die Gemeinde den Bauwunsch einheimischer und seit mehreren Generationen ortsansässiger Familien. Hierdurch kann auf privaten Grundstücken, auf die die Gemeinde generell keinen Zugriff hat, dennoch Bauland zur Verfügung gestellt und somit auf großen Grundstücken nachverdichtet werden, bevor Flächen im Außenbereich, z.B. in neuen Baugebieten, bebaut werden. Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, 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 17.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuhauser Hauptstraße 12“ im Ortsteil Neuhaus 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
a	Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	x	
b	Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?	x	
c	Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	x	
d	Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes? <i>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)</i>	x	

E	Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind? (§ 50 Satz 1 BImSchG)	x	
----------	---	----------	--

a) Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?

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

Dörfliches Wohngebiet:	3.303 m ²
Grundflächenzahl:	0,6
Zulässige Grundfläche:	1.982 m ² < 20.000 m ²

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.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.3.1 Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 4.101 m². Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke der Gemarkung Neuhaus:

Vollständig betroffen: 51, 51/1, 161

Teilweise betroffen: 79/2

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten von Neuhaus, angrenzend an die Neuhauser Hauptstraße. Betroffen sind 3 private Grundstücke, von denen zwei bereits bebaut und direkt über die Neuhauser Straße erreichbar sind. Auf einem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit Garage. Auf dem großen Grundstück, auf dem sich auch die künftig gemeinsam genutzte Zufahrt befindet, besteht ein Mehrfamilienhaus mit angebauter Scheune sowie ein Einfamilienhaus.



Luftbild Geltungsbereich (Quelle: BayernViewer)

Das Hinterliegergrundstück soll zukünftig geteilt und über eine gemeinsame Zufahrt (private Straße) von der Neuhauser Hauptstraße erschlossen werden. Hierzu wird es erforderlich, einen Teil der bestehenden Scheune so umzubauen, dass sowohl mit PKW als auch mit Rettungsfahrzeugen eine Durchfahrt möglich ist.



Luftbild mit markiertem Geltungsbereich



Östlich angrenzender Siedlungsbereich



Westlich angrenzender Siedlungsbereich

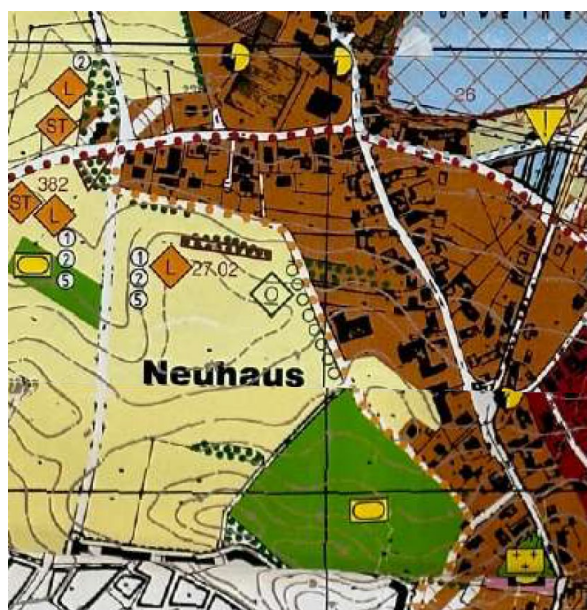
1.3.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt:	4.101 m ²	100,00 %
Dörfliches Wohngebiet	3.181 m ²	78 %
Private Erschließungsstraße	300 m ²	7 %
Grünfläche	194 m ²	5 %
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	427 m ²	10 %

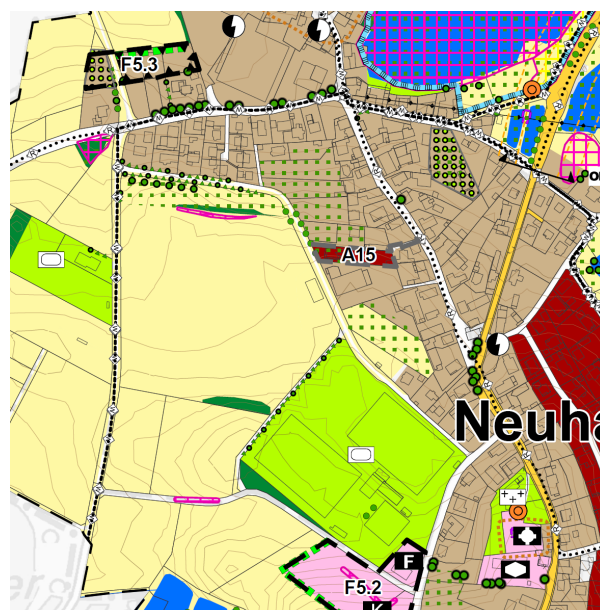
1.4 Überprüfung der Randbedingungen

1.4.1 Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich gilt bisher noch der **Flächennutzungsplan** mit Stand 2002. Die aktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Gemeinde Adelsdorf befindet sich noch im Verfahren. Der Feststellungsbeschluss wurde 2025 bereits gefasst, allerdings steht die Genehmigung durch das Landratsamt noch aus.



Ausschnitt gültiger FNP+LP, Stand 2002



Ausschnitt FNP+LP, 12. Änderung, Stand 2025

Wie zu erkennen ist, war der Geltungsbereich sowie die daran angrenzenden Grundstücke bereits vor der Fortschreibung als gemischte Baufläche dargestellt. Zusätzlich wird im Rahmen der 12. Änderung die

Darstellung für Flächen mit siedlungsstruktureller Bedeutung ergänzt. Hier soll ein sanfter Übergang zur freien Landschaft hin gewährleistet werden und die vorhandenen Gehölze möglichst erhalten bleiben. Die vorhandene kleinteilige Nutzung (z.B. als vergrößerter Garten, für Nebengebäude oder auch land- oder forstwirtschaftliche Zwecke) soll hier größtenteils erhalten werden.

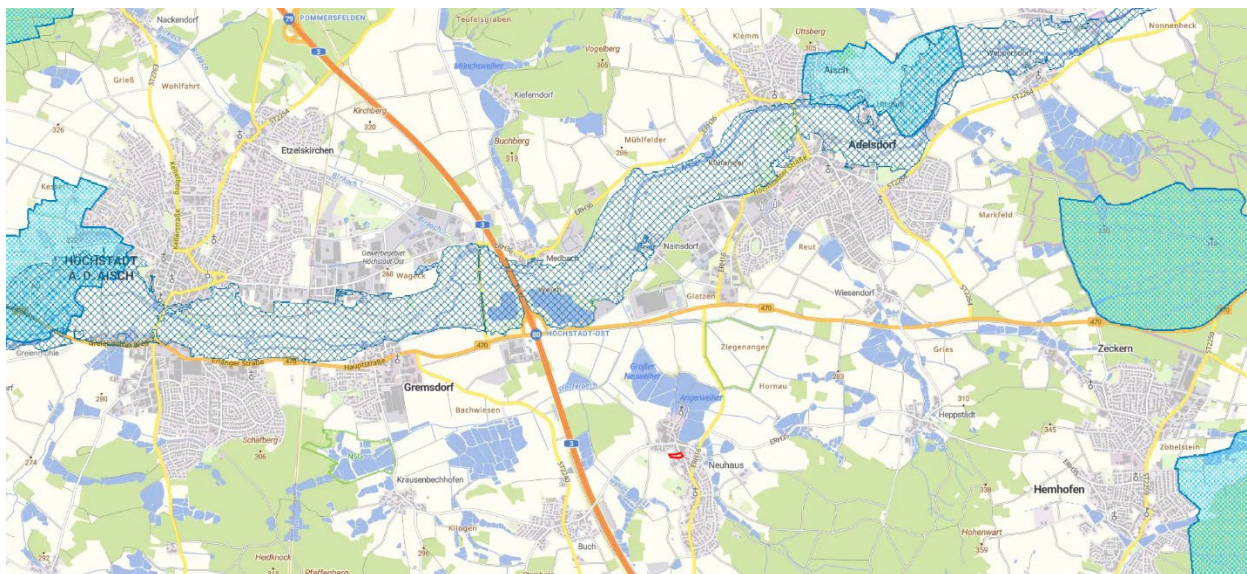
Bebauungspläne in Neuhaus sind überwiegend im Bereich der östlichen Wohngebiete vorhanden („Neuhaus – Adelsdorf VII“ mit sämtlichen Änderungen und Erweiterungen). Ein weiterer kleiner Bebauungsplan „Neuhaus Hauptstraße 16“ wurde nur wenige Meter neben dem hier betroffenen Geltungsbereich aufgestellt. Dieser wurde 2020 im beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB durchgeführt, um ein kleines Wohngebiet zu realisieren, das sich teilweise im Außenbereich befand. Ähnlich, wie jetzt im Bebauungsplan „Neuhaus Hauptstraße 12“ erfolgt die Erschließung der bisher unbebauten Flächen über ein an die Neuhauser Hauptstraße angrenzendes Grundstück, das bereits bebaut ist.

1.4.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Die Gemeinde Adelsdorf mit ihren Ortsteilen gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken und liegt im Verantwortungsbereich des Planungsverbandes Region Nürnberg. Adelsdorf ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie dem Regionalplan der Region Nürnberg als Grundzentrum ausgewiesen und befindet sich innerhalb der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen. Die Gemeinde ist bestrebt, die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, sowie des Regionalplanes der Region Nürnberg zu realisieren.

1.4.3 Überprüfung von Schutzgebieten

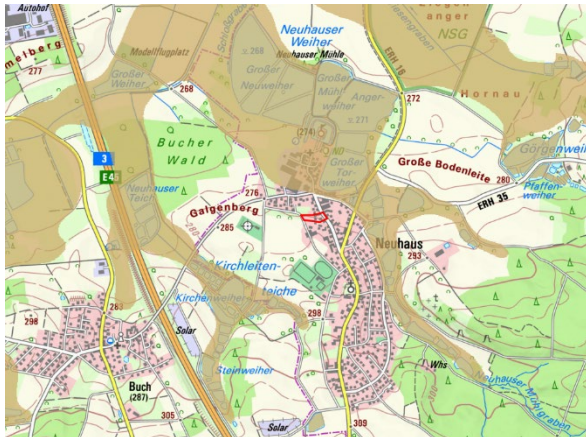
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Aisch (dunkelblau) und Trinkwasserschutzgebiete (hellblau) (Quelle: BayernViewer)

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aisch liegt ca. 1,5 km nördlich des Geltungsbereiches. Noch weiter entfernt (ca. 3,7 km) befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Adelsdorf oder die Trinkwasserschutzgebiete „Heroldsbacher Gruppe TB VI und VII“ und „Hemhofen-Röttenbach“. Die Planung beeinflusst keines der genannten Schutzgebiete.

Wassersensible Bereiche



Wassersensible Bereiche 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.

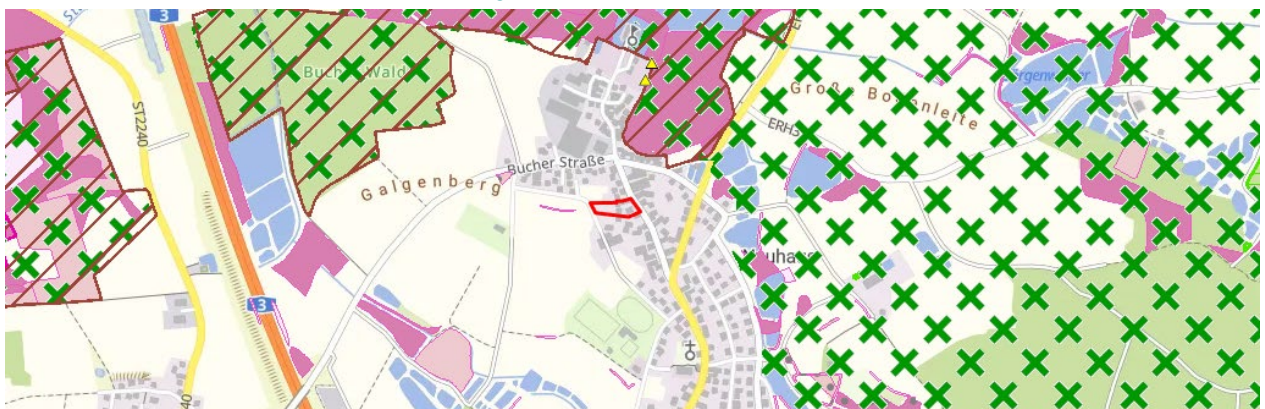
Der Geltungsbereich wird nicht von wassersensiblen Bereichen berührt. Diese sind lediglich in den Uferbereichen der verschiedenen Weiher und Teiche in Neuhaus markiert, die nicht im nahen Umfeld des Geltungsbereiches liegen. Aufgrund der vorhandenen

Topografie und der dichten Bebauung um den Geltungsbereich herum ist nicht damit zu rechnen, dass es bei Starkregen und Überflutungen der Weiher zu Ausuferungen kommt, die bis an den Geltungsbereich heran reichen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es durch größere Abflussereignisse (z.B. infolge von Starkregenereignissen) im Extremfall dennoch zu Überflutungen auf den Grundstücken 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.

Generell kann von den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen aufgrund einer vorhandenen Böschung zu dem landwirtschaftlichen Weg hin kein Wasser gelangen. Im Osten fällt die Neuhaus Hauptstraße in Richtung Norden zum Kreuzungsbereich mit der Bucher-/ Heppstädter Straße und hat dort ihren Tiefpunkt. Auch dort ist generell nicht damit zu rechnen, dass bei starken Regenfällen Niederschlagswasser auf die Grundstücke läuft.

Kartierte Biotop, Ökoflächen und Schutzgebiete



Kartierte Schutzgebiete in der Umgebung ((Quelle: BayernViewer)

Der Geltungsbereich wird nicht in einem Schutzgebiet überlagert oder berührt. Kartierte Biotop befinden sich westlich des Geltungsbereiches innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche (Hecke). Im Norden von Neuhaus sind sowohl der „Bucher Wald“ als auch die Weiher im Bereich des Wasserschlosses biotopkartiert. Hier erstreckt sich auch ein FFH-Gebiet (Teiche und Feuchtflächen im Aischgrund, Weihergebiet bei

Mohrhof) mit Vogelschutzgebiet (Aischgrund). Die Umgebung (Nordwesten bis Osten) ist außerdem aufgrund der besonderen landschaftlichen Prägung mit Wald, Weihern und Wiesen im Regionalplan als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgesetzt.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine teilweise bereits bebaute Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt, ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu rechnen. Auch die bisher unbebaute Teilfläche beeinträchtigt die Schutzgebiete nicht, wobei insbesondere in der Bauphase Rücksicht auf Flora und Fauna zu nehmen ist.

1.4.4 Denkmaldaten



Bodendenkmäler in der Umgebung des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas)

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalerfüllern 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).

1.4.5 Altlastenverdachtsfälle

Altlasten innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

1.4.6 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 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.

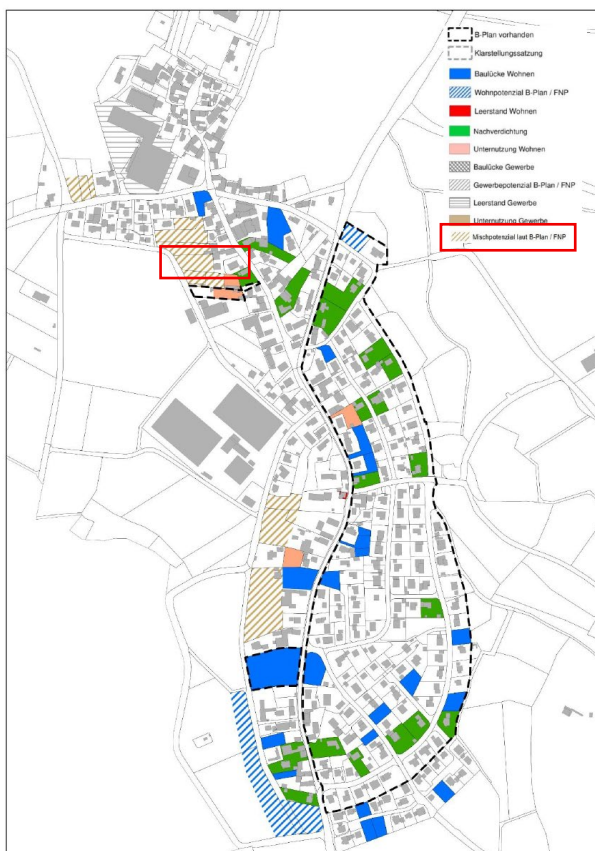
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch die vorliegende Bauleitplanung beeinträchtigt oder tangiert werden.

1.5 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Die Gemeinde Adelsdorf schreibt derzeit den bisher gültigen Flächennutzungsplan fort. Der Feststellungsbeschluss wurde bereits gefasst, die Unterlagen müssen jedoch der Genehmigungsbehörde noch zur Genehmigung vorgelegt werden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden Bedarfsnachweise für Wohnbau- sowie gewerbliche Bauflächen erstellt. Wie aus den Stellungnahmen hervorgeht, bestehen hierbei keine Bedenken, sodass den ermittelten Werten seitens der Behörden zugestimmt werden konnte. Die Bilanz (Abb. rechts) aus der Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan kann den folgenden Ausschnitten entnommen werden. Es wird deutlich, dass auch nach der Aufnahme von Neuausweisungen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes noch Bedarf für weitere Baugebietsausweisungen, sowohl für Wohnbau- als auch für gewerbliche Bauflächen besteht.

Zu berücksichtigen ist, dass die im Rahmen dieses Bebauungsplanes überplante Fläche bereits vor der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt war. Die bereits bebaute Teilfläche stellt generell keine Erweiterung dar, hierfür ist kein Bedarf nachzuweisen. Die bisher unbebaute Teilfläche wurde in der Bedarfsermittlung als Potenzialfläche berücksichtigt. Dies geht auch aus der Bestandsanalyse hervor, die in der Begründung zur 12. Änderung des FNP + LP zu finden ist (siehe Abbildung links). Hier ist das westliche Grundstück aus dem Geltungsbereich als „Mischpotenzial laut FNP“ gekennzeichnet.



Potenzialflächenkartierung Neuhaus, Erhebung Büro Wegner
 Stadtplanung – unmaßstäblich, Stand Dezember 2021
 [Ausschnitt Begründung zur 12. Änderung FNP+LP]

Bilanz des Wohnbauflächenbedarfs

	Fläche in ha
Bedarf (für 624 WE)	31,20
abzügl. vorhandener Potenzialflächen (153 WE, je 500 m ²)	- 7,65
= verbleibender Bedarf 471 WE	= 23,55
abzügl. Flächenreserven im FNP	- 15,87
= Neuausweisungsbedarf	= 7,68
abzügl. Neuausweisungen in der 12. Änderung	- 7,14
= Summe	= 0,54
Darstellung <u>unter</u> Bedarf	0,54

Bilanz des Gewerbeflächenbedarfs

	Fläche in ha
Bedarf	5,60
abzügl. vorhandener Potenzialflächen (50 % von 14,78 ha)	- 7,39
= verbleibender Bedarf	= -1,79
abzügl. Flächenreserven im FNP	- 5,29
= Neuausweisungsbedarf	= -7,08

Im Ergebnis verfügt die Gemeinde Adelsdorf über ausreichend Flächenreserven für eine gewerbliche Nutzung, daher werden keine zusätzlichen gewerblichen Bauflächen im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Die Gemeinde möchte entsprechend des Ziels 3.2 aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen, insofern Grundstückseigentümer bereit sind, hier mitzuwirken. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung würde die Gemeinde gerne alle 5 freien Hinterliegergrundstücke von Grundstücken an der Neuhauser Hauptstraße überplanen, um die hier gewachsene, große Baulücke zu schließen. Aufgrund der langfristigen Nichtverfügbarkeit eines Großteiles der Grundstücke hat der Bau- und Umweltausschuss allerdings beschlossen, hier keinen großen Bebauungsplan aufzustellen. Hierbei wäre auch der Ausbau der bisher nicht gewidmeten, westlich an den Geltungsbereich angrenzenden, Straße erforderlich, um hierüber die Erschließung aller Grundstücke zweckmäßig zu planen und zu sichern. Da jedoch realistisch gesehen maximal 20 % der freien Grundstücke in den nächsten 10 Jahren bebaut werden würden, erweist sich dies als nicht wirtschaftlich. Hierzu gab es zum einen eine Eigentümerbefragung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und zum anderen aktuell 2025 eine erneute persönliche Anfrage.

Dennoch werden Bauwünsche innerhalb dieses Bereiches von der Gemeinde unterstützt. Dadurch kann nicht nur ein Teil der großen Baulücke vorzeitig geschlossen werden und somit die bereits seit langen im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenpotenziale genutzt werden. Ziel ist es auch, Nachfahren einheimischer Familien, häufig junge Familien, langfristig an ihren Heimatort zu binden, um die gute Dorfgemeinschaft und Infrastruktur in der gesamten Gemeinde aufrechterhalten zu können.

Hinsichtlich der Nutzung von Potenzialflächen sind in der gesamten Gemeinde, aber auch im Ortsteil Neuhaus zahlreiche Alternativen vorhanden. Hierbei handelt es sich allerdings überwiegend um Privatbesitz, weshalb die Gemeinde keinen Einfluss auf die Vermarktung oder Bebauung der einzelnen Grundstücke hat. Demnach ist es derzeit nicht möglich, die in der Potenzialflächenkartierung als „Baulücke“ bewerteten Flächen zuerst zu bebauen. Da innerhalb des Geltungsbereiches ein konkreter Bauwunsch besteht und sich die Flächen im Familienbesitz befinden, erweist sich eine Alternativenprüfung auch aufgrund der Nichtverfügbarkeit alternativer Potenzialflächen/ Baulücken als nicht zweckmäßig. Durch die Überplanung der Grundstücke im Bebauungsplan kann neben der Bebauung einer bisherigen Potenzialfläche auch eine bereits bebaute Fläche zweckmäßig nachverdichtet werden. Hierdurch kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Aspekte ist ein Nachweis des konkreten Bedarfs nicht erforderlich. Die Flächen werden bereits seit langen im Flächennutzungsplan und somit auch bei der Bewertung des Bedarfs an Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen berücksichtigt. Auch eine Alternativenprüfung erweist sich als nicht zweckmäßig, da alternative Flächen aufgrund der Besitzverhältnisse nicht zur Verfügung stehen. Mit der Planung wird dem LEP-Ziel 3.2 entsprochen, Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen.

2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Dörfliches Wohngebiet

2.1.1 Bauliche Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird ein Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan wird so auch aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, der für die Fläche eine gemischte Baufläche darstellt. Der § 5a wurde vor wenigen Jahren in der Baunutzungsverordnung eingeführt, um eine flexiblere Mischnutzung und das Zusammenleben in ländlichen Räumen gegenüber der Ausweisung als Dorfgebiet zu erleichtern. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (§ 5a Abs. 1 BauNVO). Im Geltungsbereich sind bereits land- und forstwirtschaftliche Nutzungen (im Nebenerwerb) vorhanden. Dies soll auch weiterhin im gesamten Geltungsbereich möglich sein.

Unzulässig sind die Nutzungen nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Hierdurch soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verhindert und der Charakter der bereits seit langem bestehenden Siedlung auch weiterhin erhalten bleiben.

Für die Festsetzung der Höhenentwicklung werden die Teilflächen in MDW1 (bereits bebauter Bereich) und MDW2 (bisher unbebauter Bereich) geteilt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** orientiert sich an der Umgebungsbebauung und den Orientierungswerten der BauNVO. Somit wird eine **Grundflächenzahl** von 0,6 festgesetzt, um die Grundstücke auch effektiv ausnutzen zu können. Für eine kontrollierte Höhenentwicklung werden zwei **Vollgeschosse** zugelassen. Dies entspricht der Bestandsbebauung entlang der Neuhauser Hauptstraße (häufig Mehrgenerationenhäuser) und ermöglicht es auch, die bestehenden Gebäude aufstocken und somit weiter auf den Grundstücken nachverdichten zu können.

Um weiterhin eine geordnete Höhenentwicklung gewährleisten zu können, wird in Anlehnung an die Bestandsgebäude entlang der Neuhauser Hauptstraße eine **maximale Gebäudehöhe** von 10,50 m festgesetzt. Hierdurch sind auch Aufstockungen zukünftig gut möglich. Um hin zur freien Landschaft eine verträgliche Höhenentwicklung zu erzielen, wird hier eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass entlang des westlich verlaufenden Feldweges bisher keine höheren Gebäude errichtet wurden.

Die **Gebäudehöhe** bemisst sich als Abstand der OK FFB EG bis zum obersten Gebäudeabschluss (z.B. First oder OK Attika). Die Höhe orientiert sich an den Bestandsgebäuden, wodurch sich auch eine zukünftige Nachverdichtung nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt. Dennoch wird so ein sanfter Übergang in die freie Landschaft gewährleistet. Um die **Höhenentwicklung** zu kontrollieren, darf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss maximal 50 cm über dem bestehenden natürlichen Gelände liegen. Zu messen ist an dem Gebäudepunkt mit dem höchsten anstehenden Gelände. Die Einhaltung ist im Bauantrag mit entsprechenden Geländeschnitten nachzuweisen.

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.

Die Baugrenzen werden entlang der Neuhauser Hauptstraße und im Altortbereich auch zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ohne Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet, da eine dichte Bebauung hier üblich ist und bereits vorhanden ist. Hier kann das einheitliche und ortstypische Bild entlang der Ortsstraße auch

zukünftig erhalten werden. Zur neuen, privaten Erschließungsstraße hin wird ein Abstand von 1,00 m gewählt, um hier eine lockere Bebauung zu erzielen, die die 4,00 m breite Verkehrsfläche nicht einengt.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches soll auch im Hinblick auf die siedlungsstrukturelle Bedeutung der Flächen eine lockerere Bebauung erzielt werden. Deshalb wird zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von 3,00 m eingehalten. Das Ortsbild kann hierdurch am Ortsrand aufgelockert werden.

2.1.3 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

Die **Dachgestaltung** orientiert sich an der Bestandsbebauung innerhalb des Umfelds. Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Zeldächer mit einer Neigung bis 48° zulässig. U. a. aus wirtschaftlichen Gründen werden für Nebengebäude, Garagen und Carports auch Flach- oder Pultdächer bis 15° zugelassen, um hier zeitgemäße Lösungen zu ermöglichen.

Bezüglich der **Einfriedungen** werden nur Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,30 m, einschließlich Sockel, zugelassen. Massive Zaunsockel (z.B. Mauern) dürfen maximal 30 cm hoch sein.

Freistehende Mauern oder Gabionenwände zur Einfriedung sind unzulässig. An den Grundstücksgrenzen sind Mauern als Stützmauer zum Nachbargrundstück oder öffentlichen Straßenraum hin jedoch zulässig, um Höhenunterschiede abfangen zu können. Um große Eingriffe jedoch zu vermeiden und das bestehende Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, darf die maximale Ansichtshöhe nur 1,00 m über dem angrenzenden Gelände (öffentlich oder privat) liegen. Dies ist im Rahmen des Bauantrags durch erläuternde Schnitte nachzuweisen.

Auf Stützmauern darf ein Zaun (ohne Sockel) mit einer Höhe von max. 1,00 m errichtet werden.

2.1.4 Grünflächen

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine 5,00 m breite, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Hier sollen die vorhandenen, groß gewachsenen Gehölze erhalten bleiben und zusätzlich neue Hecken nachgepflanzt werden, um so einen sanften Übergang zur freien Landschaft hin zu erreichen. An der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches bleibt ein ca. 4 m breiter Streifen frei von der Ortsrandeingrünung (siehe auch 2.2.1).

Nördlich der privaten Erschließungsstraße wird eine Grünfläche als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Diese kann auch weiterhin z.B. als Ablagefläche für Holz dienen.

Die großen, naturschutzfachlich hochwertigen Bäume im Westen des Geltungsbereiches sind weitestgehend zu erhalten. Sie dienen sowohl als Eingrünung zur freien Landschaft hin als auch als Lebensraum für Vögel und andere Tierarten. Die beiden zunächst als zu erhaltend festgesetzten Bäume im Südwesten wurden nach detaillierter Begutachtung aufgrund ihres morschen und kaputten Zustandes inzwischen entfernt. Hier sind allerdings gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen, um die bisherigen Strukturen wiederherzustellen. Hier wurden deshalb Pflanzgebote in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

2.2.1 Straßenverkehrsflächen

Der Geltungsbereich schließt die bestehende Verkehrsfläche, einen Teil der Neuhauser Hauptstraße im Osten, ein. Hierüber ist die Erschließung der Grundstücke gesichert. Das Grundstück Fl. Nr. 161 stellt ein Hinterliegergrundstück dar, das nur über das angrenzende Flurstück Nr. 51 erschlossen werden kann. Bei einer zukünftigen Bebauung ist eine Zufahrt über ein angrenzendes Flurstück erforderlich. Hierzu wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, um von der Neuhauser Hauptstraße zu den hinteren Grundstücken zu gelangen. Diese führt durch eine bestehende Scheune (Fl. Nr. 51), die im Bereich der Zufahrt ausgebaut werden muss. Hierbei werden die gesetzlichen Bestimmungen für erforderliche Durchfahrtsmaße, z.B. für Rettungsfahrzeuge, eingehalten. Um die Erreichbarkeit der hinteren Grundstücke auch langfristig zu sichern, sind privatrechtliche Verträge mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht zu schließen.

Der westlich an den Geltungsbereich angrenzende, asphaltierte Wirtschaftsweg dient nicht der verkehrstechnischen Erschließung der Grundstücke. Eine Zufahrt hierüber soll jedoch für land- und frostwirtschaftliche Zwecke von Westen weiterhin möglich sein. Dafür wird die private Grünfläche im Bereich der bestehenden Zufahrt freigehalten. In diesem Bereich sollen die Grundstücke auch weiterhin z.B. zur Anfahrt von Holz, das auf den Grundstücken gelagert wird, befahren werden können. Dadurch kann auch einer Zufahrt der Anwesen über die Neuhauser Hauptstraße mit teilweise großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen (z.B. mit Anhänger) im Sinne der Beibehaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entgegengewirkt werden. Der bestehende, asphaltierte Wirtschaftsweg wird zu diesem Zweck auch von zahlreichen benachbarten Grundstückseigentümern genutzt.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt komplett über die vorhandenen Leitungen im Bereich der Neuhauser Hauptstraße, die Bestandsgebäude sind hier bereits angeschlossen.

Die Entwässerung in Neuhaus erfolgt im Mischsystem. Anfallendes **Schmutz- und Oberflächenwasser** wird über das bestehende Kanalnetz zur Kläranlage Adelsdorf geleitet.

Nach § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll **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. Die Folge ist, dass Bauflächen grundsätzlich nur noch im Trennsystem zu entwässern sind. Generell ist eine (ortsnahe) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich (Bodengutachten vor Baubeginn) nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, kann einer Einleitung in den bestehenden Kanal zugestimmt werden. Dabei wird jedoch nur der Einleitung des Überlaufs einer Regenwasseranlage, z.B. einer Zisterne, in den Kanal zugestimmt. Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV fallen. Da es sich hier nur um einen kleinen Geltungsbereich handelt, in dem überwiegend bereits erschlossene Bestandsgebäude vorhanden sind, kann aus wirtschaftlichen und technischen Gründen kein Trennsystem hergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt demnach weiterhin im Mischsystem.

Außerdem sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht auch Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.

Die Installation der **Wasserversorgung** erfolgt über bereits vorhandene Wasserversorgungsleitungen der Gemeinde Adelsdorf und ist zu den einzelnen noch unbebauten Grundstücken nach entsprechender Rücksprache mit dem Betriebsverbund mit Hausanschlüssen herzustellen. Der vorhandene Wasserdruck ist hierfür ausreichend.

Auch die **Löschwasserversorgung** kann durch den vorhandenen Wasserdruck und vorhandene Hydranten sichergestellt werden.

Die Gemeinde Adelsdorf wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit **Strom** versorgt. Die vorhandenen Leitungen sind in der Planzeichnung als unterirdische Hauptversorgungsleitungen festgesetzt. Ein Anschluss an die bestehenden Leitungen zur Versorgung der bisher unbebauten Teilflächen ist möglich.

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH wird die Gemeinde mit **Fernmeldeeinrichtungen** versorgt. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Leitungen ist weiterhin zu sichern. Vorhandene Leitungen verlaufen innerhalb der Neuhauser Hauptstraße. Die einzelnen Grundstücke werden über Hausanschlüsse versorgt. Für neue Leitungen wird innerhalb der privaten Verkehrsfläche ein Leitungsrecht festgesetzt. Hierüber können sämtliche Sparten auch an die hinteren Grundstücke verlängert werden.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Folgende Hinweise sind bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen:

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind den Spartenträgern frühzeitig (min. 3 Monate vor Beginn) durch die Bauherren mitzuteilen.

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.

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. Für die vorhandenen Kabel der Bayernwerk Netz GmbH sind Schutzstreifen je 0,5 m beiderseits der Trassenachse zu berücksichtigen.

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 tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die **Müllentsorgung** erfolgt für alle Grundstücke an der Neuhauser Hauptstraße. Mülltonnen sind am Abholtag an der Straße bereitzustellen. Im Plan ist hierfür als Hinweis darauf eine Sammelstelle dargestellt.

Die Gemeindewerke Adelsdorf planen derzeit eine **Nahwärmeversorgung**. Ein Anschluss an das Nahwärmenetz kann bei Bedarf geprüft werden.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser wird den Eigentümern nahegelegt, Niederschlagswasser in Sammelanlagen (z.B. Rigolen oder Zisternen aus Beton oder Kunststoff) zurückgehalten und als Garten- / Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern. Die Sammelanlagen sollten ein Mindestnutzsvolumen von 5 m³ aufweisen. Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter ist an den Mischwasserkanal des öffentlichen Kanalnetzes anzuschließen.

Zuwegungen und Zufahrten auf den Privatgrundstücken sind im Sinne des natürlichen Umgangs mit Regenwasser und zum Bodenschutz auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Pflaster mit Sickerfugen, Drain-Pflaster, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Spurpflasterung, etc.).

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie werden von der Gemeinde begrüßt. Diese sind auf Dachflächen auch aufgeständert zulässig.

2.4 Arten-, Klima- und Immissionsschutz

2.4.1 Artenschutz

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung von der Unteren Naturschutzbehörde eine faunistische Erfassung der Artenspektren Gebäudebrüter und Fledermäuse sowie Zauneidechsen gefordert. Daraufhin fand eine Ortsbegehung (30.10.2025, nachmittags bei sonnigem Wetter) statt, durch die die Vorkommen ausgeschlossen werden konnten.

Gebäudebrüter und Fledermäuse:

Bei der Scheune, die für die Zufahrt der hinteren Grundstücke umgebaut werden soll, handelt es sich nach Einschätzung der UNB um ein älteres Gebäude, dessen Dachstuhl mit Holz verkleidet ist und sich somit als potenzielles Habitat für Gebäudebrüter und Fledermäuse handle.

Die Scheune wurde daraufhin sowohl auf Nester von Mauerbrütern und Fledermäusen geprüft. Dabei wurden allerdings keine Spuren oder Hinweise auf die Arten gefunden. Die vorhandene, bereits als Garage genutzte Scheune bleibt bestehen. Es wird lediglich eine Innenwand entfernt, um eine Durchfahrt zu schaffen.



Scheune von der Hofseite (Nutzung als Garage)



Scheune von der Gartenseite (Ecke)

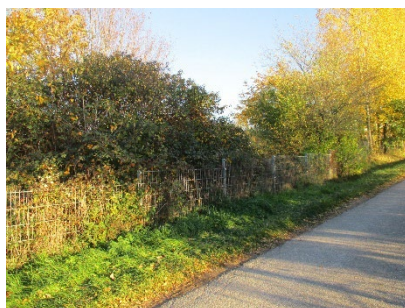
Zauneidechsen:

Aus Sicht der UNB stellt der „straßen- und wegbegleitende Saum“ entlang des Wirtschaftsweges im Westen sowie entlang des Grünweges im Geltungsbereich einen potenziellen Lebensraum für Zauneidechsen dar. Bei der Ortsbegehung konnte festgestellt werden, dass, wie auch schon im Luftbild zu sehen, die unbebauten Flächen als Garten zum Aufenthalt, als privater Spielplatz und als Lagerfläche für Holz oder Gartengeräte/-möbel genutzt wird. Dementsprechend wird der Bereich auch regelmäßig gemäht.

Vor Ort konnte dichtes Gebüsch, beschattende Gehölze sowie eine dichte und regelmäßig gemähte (Mähroboter) Rasenfläche festgestellt werden. Es fehlt an essenziellen Habitatstrukturen wie Sonnenplätze oder Versteckmöglichkeiten. Die Fläche ist, entsprechend der Arbeitshilfe des LfU zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Zauneidechse – Relevanzprüfung – Erhebungsmethoden – Maßnahmen, der Kategorie 1 „Fläche ohne Habitatpotenzial“ zuzuordnen. Dementsprechend kann ein Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen werden, es sind keine CEF-, Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen durchzuführen.



Böschung am „Grünweg“



*Böschung am Flurweg
(Straßenseite)*



*Böschung am Flurweg
(Gartenseite)*

Allgemein:

Bestehende Gehölz im Geltungsbereich, dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum (Anfang Oktober bis Ende Februar) beseitigt werden (§39 Abs.5 S.1 Nr.2 BNatSchG).

2.4.2 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 sollten Dächer mit einer Dachbegrünung versehen und/ oder mit PV-Anlagen ausgestattet werden.

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.

2.4.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zur westlich verlaufenden Autobahn (ca. 900 m Entfernung) und den zu erwartenden Immissionen durch das nahegelegene Sportgelände sind schutzbedürftige Räume (Schlafräume) nach Norden bzw. Nordosten auszurichten. Sollten Schlafräume nach Süden hin ausgerichtet werden, sind diese mit Festverglasung und alternativen Belüftungsmöglichkeiten auszustatten. Für Schlafräume, die nach Nordwesten ausgerichtet werden, sind mindestens Schallschutzfenster der Klasse II zu verwenden.

Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen. Mit entsprechenden Emissionen in der Erntezeit (auch Verkehrslärm nach 22:00 Uhr oder vor 06:00 Uhr) durch erntebedingten oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr ist zu rechnen.

2.5 Allgemeine Hinweise

Wasserwirtschaftliche Belange

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

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 Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Ferner empfehlen wir die Ausbildung der Keller als dichte Wannen. Auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ wird hingewiesen.

Durch die neuen Baugrundstücke (bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen) 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.

Bodenschutz

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 6 bis 8 BBodSchV wird hingewiesen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.

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.

Denkmalschutz

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalerträgen und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, 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.

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

Schutzgut	Bestandaufnahme	Zu erwartende Umweltauswirkungen
Fläche	Ein Teil der Grundstücke ist bereits bebaut. Hier wird eine Nachverdichtung ermöglicht. Zusätzlich wird ein bisher unbebautes Grundstück überplant.	Die Auswirkungen sind als gering einzustufen, da durch die Änderung die Nachverdichtung unterstützt und somit im Sinne des Flächensparens dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung entsprochen wird.
Boden	Durch die Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung der bisher unbebauten Teile von Grundstücken.	Durch die zusätzlich mögliche Versiegelung auf den bisher unbebauten Teilen der betroffenen Grundstücke ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen.

		Durch den Verlust von offenem Boden ergeben sich Auswirkungen auf die natürliche Vegetation, den Wasserkreislauf oder die Funktion als Filter für Schadstoffe.
Wasser	Im Bestand sind auf der beplanten Fläche noch offene Bodenflächen vorhanden. Gewässer oder offene Wasserstellen befinden sich nicht im Geltungsbereich.	Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu geringem Verlust von Bodenflächen für Grundwasserneubildung. Die Bedeutung ist jedoch als eher gering einzustufen.
Klima & Luft	Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.	Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Arten & Lebensräume	Der Änderungsbereich ist bereits teilweise bebaut, die un bebauten Flächen werden als Gartenflächen genutzt und regelmäßig gemäht. Die vorhandene Scheune wird lediglich umgebaut. Potenzielle Lebensräume für Zauneidechsen in den vorhandenen Grünflächen sowie Gebäudebrüter und Fledermäuse in der bestehenden Scheune wurden geprüft.	Im Ergebnis einer Ortsbegehung konnten keine Lebensräume für die genannten Arten festgestellt werden.
Orts- & Landschaftsbild	Es wird eine gestaffelte Höhenentwicklung festgesetzt. Bei den gestalterischen Festsetzungen orientiert man sich am Bestand. Bäume zur freien Landschaft hin sind zu erhalten.	Eine zusätzliche Bebauung wirkt sich nur gering auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Diese wird lediglich von landwirtschaftlichen Flächen aus zu sehen sein. Die Festsetzungen zu Gestaltung und Art und Maß der baulichen Nutzung wirken sich auf das Orts- und Landschaftsbild aus, es wurde jedoch insbesondere auf eine weiterhin geordnete Höhenentwicklung sowie verträgliche Gestaltung geachtet. Dabei wurde die Bestandsbebauung der angrenzenden Wohngebiete berücksichtigt.
Mensch	Das Vorhaben liegt in einer Entfernung von ca. 900 m zur Autobahn. Auch das Sportgelände befindet sich in der Nähe.	Die Lärm- und Schadstoffbelastung wird sich durch das geplante Vorhaben nur geringfügig verändern. Festsetzungen zum Immissionsschutz verhindern Beeinträchtigungen aufgrund der nahegelegenen Störquellen.
Kultur- & Sachgüter	Innerhalb des Eingriffsraumes sind keine Boden-, Kultur- oder Baudenkmäler bekannt.	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten. Jedoch wird darauf hingewiesen, wann und wie bei Bodenarbeiten die

	Schützenswerten Kultur- oder Sachgüter in unmittelbarer Umgebung werden durch die kleinteilige Parzellierung nicht beeinflusst.	Denkmalschutzbehörde zu beteiligen ist.
Wechselwirkungen	Es ergeben sich keine Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung.	

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 5 und 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347 und 348) m.W.v. 23.12.2025
- 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) m.W.v. 15.08.2025
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 2, § 4 und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657, 667, 699)
- 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 48 vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 | Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)