



GEMEINDE ADELSDORF

Rathausplatz 1
91325 Adelsdorf

Unterschrift

BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AISCH I“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Erstellt: Höchststadt, den 10. Juli 2024

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	Änderungen im Planungsbereich	5
1.4	Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
1.4.1	Geltungsbereich	7
1.4.2	Flächenbilanz.....	8
1.5	Überprüfung der Randbedingungen	8
1.5.1	Überprüfung von Schutzgebieten.....	8
1.5.2	Denkmaldaten	9
1.5.3	Altlastenverdachtsfälle	10
1.5.4	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB.....	10
1.6	Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung.....	10
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	11
2.1	Allgemeines Wohngebiet	11
2.1.1	Bauliche Nutzung	11
2.1.2	Überbaubare Grundstücksgrenze	12
2.1.3	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	12
2.1.4	Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung.....	12
2.2	Verkehr, Ver- und Entsorgung	13
2.2.1	Straßenverkehrsflächen	13
2.2.2	Ver- und Entsorgung.....	13
2.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft	15
2.4	Klima- und Immissionsschutz.....	15
2.4.1	Klimaschutz	15
2.4.2	Immissionsschutz.....	16
2.5	Allgemeine Hinweise	16
3	UMWELTBELANGE	17
4	GESETZE UND VERORDNUNGEN	19

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Adelsdorf liegt im Landkreis Erlangen-Höchststadt, 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).

Adelsdorf ist bestrebt, durch Bauleitplanungen eine städtebaulich geordnete Entwicklung in Adelsdorf sicherzustellen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein gültiger Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan „Aisch I“ wurde bereits mehrfach durch neue Bebauungspläne überlagert und somit geändert. Eigenständige Änderungsverfahren gab es jedoch bisher nicht. Die bisherigen Änderungen erfolgten lediglich durch die Bebauungspläne „Adelsdorf III – Am Fürstenberg“, „Adelsdorf III – 2. Änderung am Fürstenberg“ und „Aisch Ulmenweg“. Im Folgenden handelt es sich demnach um die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Aisch I“.

Um eine zeitgemäße und städtebaulich zweckmäßige Nachverdichtung zu ermöglichen, ist die Änderung der Baugrenzen sowie Festsetzungen im Geltungsbereich erforderlich. Da durch die 1. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes „Aisch I“ von 1963 nicht wesentlich verändert werden und der Bebauungsplan weiterhin der Ausweisung eines Wohngebietes dient, ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ hat in der Sitzung vom 17.04.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Aisch I“ im Ortsteil Aisch 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? <i>(§ 50 Satz 1 BImSchG)</i>	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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Aisch I“ und somit auch innerhalb des Siedlungsbereiches.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an. In dieser Leitlinie sind die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als wichtige Belange benannt.

Der Bebauungsplan wird für die 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.

Allgemeines Wohngebiet:	5.961 m ²
Grundflächenzahl:	0,4
Zulässige Grundfläche:	2.384 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,

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AISCH I“ IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

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 ernstesten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Gemäß der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „Betrieb“ der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind; die Betriebe sind entweder Betriebe der unteren Klasse oder Betriebe der oberen Klasse.

Bei den vorhandenen Gebäuden im Geltungsbereich handelt es sich nicht um Betriebe im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU, da keine gefährlichen Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen vorhanden sind. Daher bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Ergebnis der Prüfung des Verfahrens:

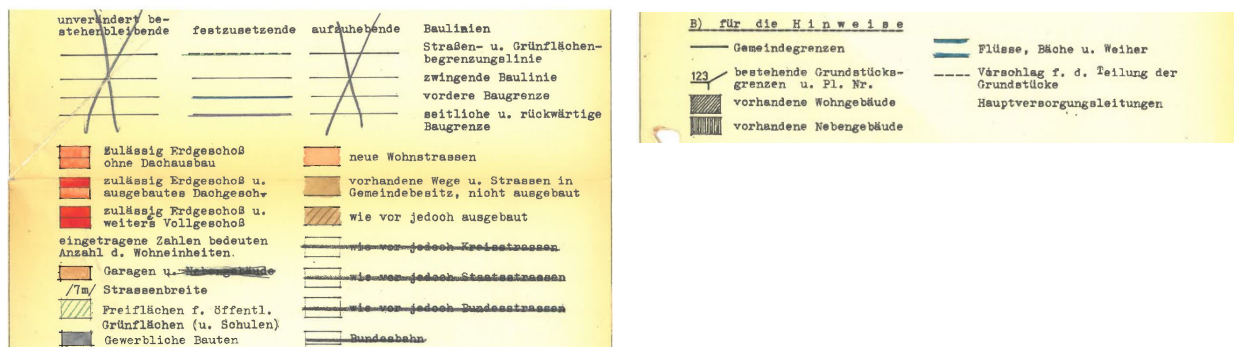
Da alle Voraussetzungen eingehalten werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltberichts nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden. Auch ein Monitoring nach § 4a BauGB ist nicht erforderlich. Unter Kapitel 3 werden jedoch die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet.

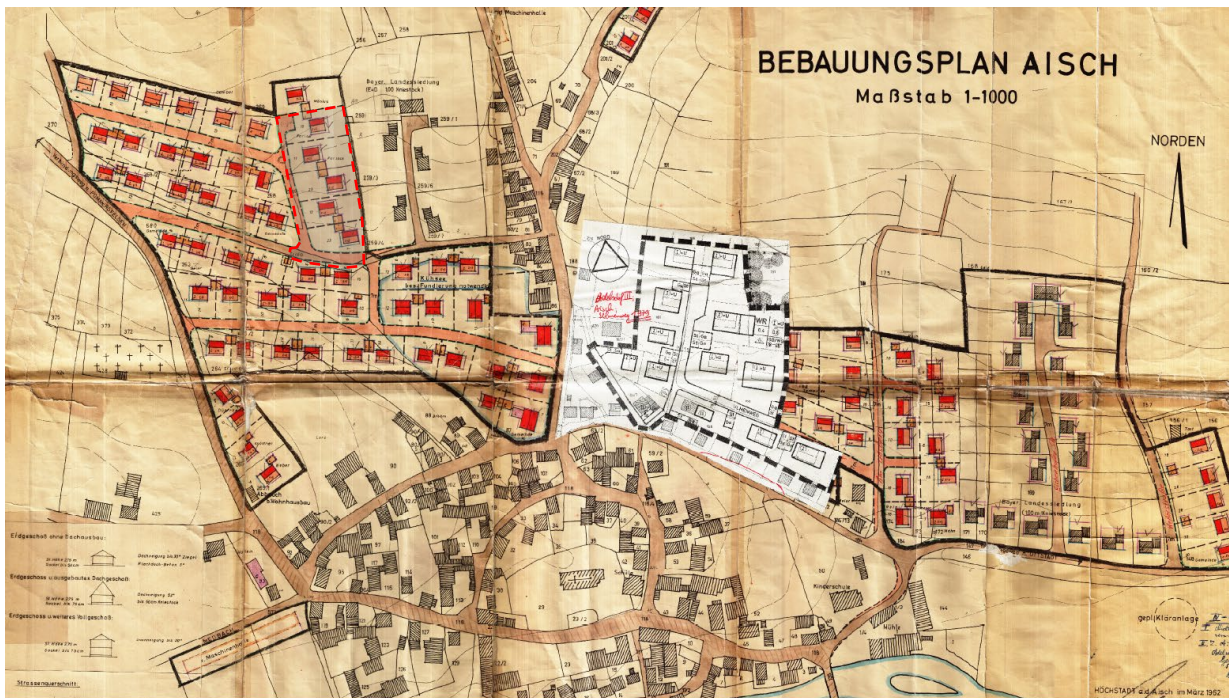
Zudem kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a, Abs. 3 Satz 2 wird jedoch die Öffentlichkeit im Voraus der regulären Beteiligung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

1.3 Änderungen im Planungsbereich

Der Bebauungsplan „Aisch I“ wurde bereits 1963 genehmigt, damals lag der Planung noch kein Flächennutzungsplan zugrunde. Eine Begründung war nicht Teil des Bebauungsplanes, ebenso gibt es keine textlichen Festsetzungen, die zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise beschränken sich auf ein Beiblatt.



Vorhandene Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan „Aisch I“ [Gemeinde Adelsdorf]



*Vorhandener Ausschnitt des Bebauungsplanes „Aisch I“ (mit nachträglicher Änderung im Bereich „Ulmenweg“)
 [Gemeinde Adelsdorf]*

Insbesondere der westliche Teil des ursprünglichen großflächigen Bebauungsplanes weist kaum Baulücken auf. Dennoch ist hier Nachverdichtungspotenzial vorhanden, der Gemeinde liegen bereits entsprechende Bauanfragen im Änderungsbereich vor. Da in dem alten Bebauungsplan jedoch sehr enge Baugrenzen vorgegeben waren, sind diese zunächst zu lockern.

Darüber hinaus wurde auch die damalige Straßenführung inzwischen geändert. In der Bergstraße war ursprünglich eine Wendeanlage vorgesehen, die jedoch nie errichtet wurde. Bereits im Bebauungsplan „Aisch-Nord“, der 1986 genehmigt wurde, wurde nördlich an „Aisch I“ angrenzend ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das einen Anschluss an die Bergstraße vorsah. Demnach wird auch die vorhandene Straße (Bergstraße) in den Geltungsbereich aufgenommen und die ursprüngliche Planung somit geändert.



Ausschnitt „Aisch I“ (li.) und „Aisch-Nord“ (re.) mit Markierung des Änderungsbereiches [VMB AG]

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch zukünftig sicherzustellen, werden neben den Baugrenzen und der Verkehrsfläche auch Festsetzungen aufgenommen. Da wie oben bereits beschrieben keine textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aisch I“ vorhanden sind, werden hier die angrenzenden Bebauungspläne, insbesondere der nördlich angrenzende BPlan „Aisch-Nord“ sowie der in Aisch zuletzt aufgestellte Bebauungsplan „Aischtalring“ zugrunde gelegt. Dabei wird jedoch die vorhandene Bebauung sowie die Bebauung der angrenzenden Baugebiete berücksichtigt. Ziel ist im Sinne der Innenentwicklung eine Nachverdichtung zu ermöglichen, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und dennoch eine zeitgemäße und wirtschaftliche Bauweise ermöglicht.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AISCH I“ IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Die Festsetzungen, die zukünftig für den Geltungsbereich gelten, werden im Kapitel 2 aufgeführt und erläutert.

1.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.4.1 Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 7.262 m². Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke der Gemarkung Aisch:

Vollständig betroffen: 259/5, 259/20, 259/21, 260, 260/1, 261, 261/1

Teilweise betroffen: 259/18, 268

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten von Aisch. Betroffen sind 7 private Grundstücke, die sich entlang der Bergstraße erstrecken. Die Grundstücke liegen innerhalb eines großen Wohngebietes im Norden von Aisch, das durch mehrere Bebauungspläne abgedeckt ist. Der Änderungsbereich selbst liegt innerhalb es Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Aisch I“.



Luftbild Geltungsbereich (Quelle: BayernViewer)



*Blick von Süden (Kreuzungsbereich Bergstraße-
Seegartenstraße)*



Blick von Norden

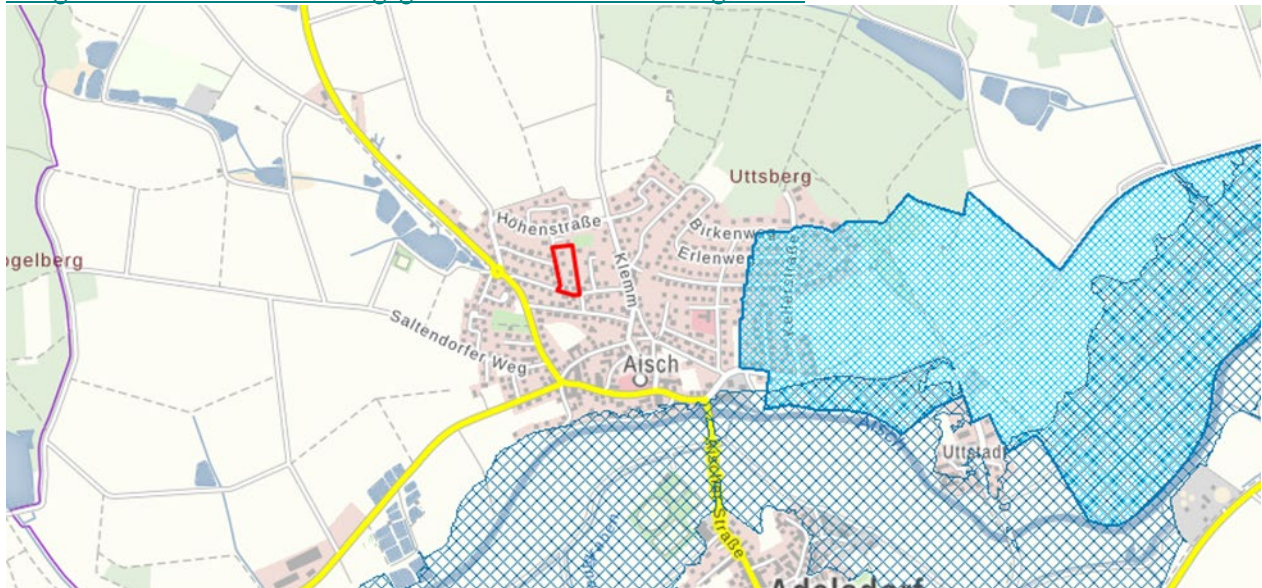
1.4.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt:	7.262 m²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	5.961 m ²	82,1 %
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	1.301 m ²	17,9 %

1.5 Überprüfung der Randbedingungen

1.5.1 Überprüfung von Schutzgebieten

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete



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

Südlich des Geltungsbereiches, jedoch mit ausreichend Abstand verläuft das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aisch. Das Trinkwasserschutzgebiet Adelsdorf befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m. Von der Planung sind hierauf keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Wassersensible Bereiche



Wassersensibler Bereich in der Umgebung des Geltungsbereiches (Quelle BayernAtlas)

Hinsichtlich der immer aktueller werdenden Thematik zunehmender Starkregenereignisse und Hochwasser, fließen auch wassersensible Bereiche in die Bewertung von Baufläche mit ein. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann, wodurch bestimmte Nutzungen z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, beeinträchtigt werden können.

Der Geltungsbereich wird im Bereich der beiden südlichen Grundstücke von wassersensiblen Bereichen überlagert. Offene Gewässer sind hier nicht vorhanden, jedoch kann es bei Starkregen und

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AISCH I“ IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Überflutungen der Weiher westlich von Aisch bzw. der Aisch zu Ausuferungen kommen, die bis in den Siedlungsbereich reichen. Aufgrund der vorhandenen Topografie ist jedoch in der Realität nicht mit Überschwemmungen innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen.

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

Da die Bergstraße in Richtung Norden steil ansteigt, besteht für die nördlich gelegenen Grundstücke weniger Gefahr vor Überschwemmungen.

Kartierte Biotop, Ökoflächen und Schutzgebiete



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

Im Änderungsbereich befinden sich keine Biotopkartierungen oder Ökoflächen. Auch diverse Schutzgebiete sind im Nahbereich nicht vorhanden.

1.5.2 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 Bodentalerümern 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).

1.5.3 Altlastenverdachtsfälle

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

1.5.4 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB

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

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

1.6 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Die Bebauungsplanänderung betrifft ein bereits bebautes Gebiet, in dem durch Nachverdichtung ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden kann. Hierzu werden keine zusätzlichen Flächen ausgewiesen, sondern lediglich die bisher engen Baugrenzen gelockert. Eine Alternativenprüfung sowie die Prüfung des Bedarfs ist demnach nicht erforderlich.

2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Allgemeines Wohngebiet

2.1.1 Bauliche Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Unzulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Hierdurch soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verhindert und der Charakter der bereits seit langem dicht bebauten Wohnsiedlungen auch weiterhin erhalten bleiben.

Bei der Aufstellung 1963 wurde für den Bebauungsplan „Aisch I“ offensichtlich keine Art der baulichen Nutzung festgelegt. Im 1986 nördlich davon aufgestellten Bebauungsplan „Aisch Nord“ wird die direkt an den Änderungsbereich angrenzende Siedlung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der nordöstliche Teil von Aisch, überlagert durch den Bebauungsplan „Aisch Fürstenberg“ vom 1975 setzt überwiegend Reine Wohngebiete fest. Generell sind alle Wohngebiete im Norden von Aisch geprägt durch Wohnnutzung. Nur vereinzelt sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe vorzufinden. Da die Nutzungen bei Prüfung der Bestandssituation als Allgemeines Wohngebiet zu werten sind und diese Nutzungen auch innerhalb des Änderungsbereiches ebenso ermöglicht werden sollen, wird hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausgeschlossenen Nutzungen wurden bisher in den Wohngebieten von Aisch nicht ausgeführt und sollen im Hinblick auf eine Störwirkung auch zukünftig nicht angesiedelt werden.

Zum **Maß der baulichen Nutzung** wurden bisher ebenfalls keine Festsetzungen getroffen, jedoch ist hier festzustellen, dass bisher in allen Wohngebieten mit überwiegend Einfamilienhausbebauung in Aisch eine **Grundflächenzahl** von 0,4 festgesetzt wurde. Dies entspricht dem Orientierungswert der aktuell gültigen Fassung der BauNVO. Zur Zeit der Aufstellung der Bebauungspläne im Norden von Aisch wurden hier keine Orientierungswerte, sondern Obergrenzen festgelegt. Diese lag ebenfalls bei 0,4. Hinsichtlich der **Geschossflächenzahl** ist festzustellen, dass nördlich angrenzend eine GRZ von 0,8, „Am Fürstenberg“ überwiegend 0,6 festgesetzt wurde. Dies ist auf die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse zurückzuführen, die teilweise E+U bzw. I+D lautet. Entsprechend der damaligen Obergrenze von 0,8 und der zukünftigen Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wird zukünftig im Änderungsbereich eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Im Sinne einer städtebaulich zweckmäßigen Nachverdichtung wird die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** im Änderungsbereich von E+D auf II geändert. Wie auf dem ursprünglichen Planblatt skizziert, war bisher nur die Ausbildung eines Vollgeschosses und eines Dachgeschosses mit Kniestock (bis 50 cm) zulässig. Um hier mehr Wohnraum auf weniger Fläche schaffen zu können und somit dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken sowie die Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung zu unterstützen, werden zukünftig zwei Vollgeschosse zugelassen. Auf die Beschränkung eines Kniestockes wird verzichtet, da die Höhenentwicklung durch die maximal zulässige Gebäudehöhe und die vorgeschriebene Dachneigung bereits kontrolliert erfolgt.

Um weiterhin eine geordnete Höhenentwicklung gewährleisten zu können, wird eine maximale **Gebäudehöhe** von 9,00 m ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zugelassen. 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. Um aufgrund der Hanglage im Änderungsbereich die **Höhenentwicklung** im Gelände zu kontrollieren, darf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss maximal 50 cm über der Straßenoberkante liegen. Hier ist von Mitte Hautgebäude senkrecht zur Verkehrsfläche zu messen, über die die Zufahrt erfolgt.

Da die bestehenden Wohngebiete im Norden von Aisch von Einfamilienhäusern und teilweise Doppelhäusern geprägt sind, wird im Hinblick auf die zulässigen **Hausformen** festgesetzt, dass im Änderungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese fügen sich entlang der Bergstraße gut

in das Ortsbild ein, was bei Hausgruppen aufgrund der vorhandenen Topografie und Nachbarbebauung nicht der Fall wäre.

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 waren bisher für Hauptgebäude und Garagen, wie in allen älteren Bebauungsplänen der Wohngebiete in Aisch, sehr eng vorgegeben. Da die Bauherren hierdurch stark eingeschränkt werden und eine Nachverdichtung nicht möglich ist, werden die Baugrenzen im Änderungsbereich gelockert.

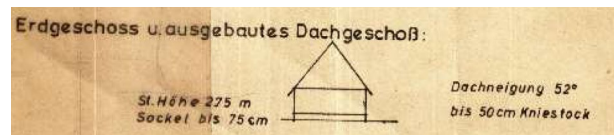
2.1.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Wie bereits beschrieben werden zukünftig keine Flächen für Garagen vorgegeben, um den Bauherren im Hinblick auf die Gestaltung und aus wirtschaftlichen Gründen mehr Gestaltungsfreiraum bieten zu können. Hinsichtlich der Gestaltung gelten die unten aufgeführten Voraussetzungen.

Darüber hinaus ist die Garagen- und Stellplatzsitzung der Gemeinde Adelsdorf zu berücksichtigen. Hier gilt die jeweils aktuelle Fassung zum Zeitpunkt eines Bauantrages.

2.1.4 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

Die **Dachgestaltung** war bisher durch eine Skizze auf dem Planblatt vorgegeben. Da im Änderungsbereich die Festsetzung „E+D“, also Erdgeschoss und ausgebauter Dachstuhl galt, war hier ein Kniestock von 50 cm und eine Dachneigung von 52° zulässig.



Festsetzung aus dem Bebauungsplan „Aisch I“ von 1964

Im nördlich angrenzenden Wohngebiet gilt je nach Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse (E+D oder E+U) eine Dachneigung von 25° – 35° oder 18° bis 28°, zulässig sind nur Sattel- oder Walmdächer. Garagen sind nur als Satteldach mit Dachneigung wie Hauptgebäude zugelassen. Im Bestand sind im gesamten Norden von Aisch, entsprechend der Festsetzungen in den vorhandenen Bebauungsplänen, ausschließlich Sattel- und Walmdächer (für Hauptgebäude) entstanden. Garagen wurden teilweise als Flach- oder Pultdächer umgesetzt.

Um hinsichtlich einer gewünschten Nachverdichtung wirtschaftliche und zeitgemäße Bau- und Dachformen zu ermöglichen, werden zukünftig alle Dächer bis zu einer Neigung von 45° zugelassen. Hierdurch sollen den zukünftigen Bauherren Bauformen ermöglicht werden, die auch innerhalb neuer Baugebiete zugelassen sind (vgl. beispielsweise Bebauungsplan „Aischtalring“ in Aisch). Die Attraktivität der Nachverdichtung und Bebauung von Freiflächen innerhalb bereits bebauter Gebiete soll damit gesteigert werden.

Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Ausgenommen sind diejenigen Flächen, die von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit Form und Neigung wie das Hauptgebäude oder Flach- und Pultdächer bis maximal 15° zulässig. Diese Dächer sind zu begrünen. Ausgenommen sind diejenigen Flächen, die von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden.

Die Bebauung fügt sich in das vorhandene Ortsbild gut ein. Darüber hinaus ergeben sich so flexible, zeitgemäße und wirtschaftliche Freiheiten bei der Dachgestaltung.

Um den Klimaschutz voranzutreiben und zu unterstützen, hat der Bauausschuss 2022 beschlossen, dass in künftigen Bauleitplanverfahren, nach vorheriger Abwägung verschiedenster Belange, die Installation von Solar- und PV-Anlagen auf Dachflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB verpflichtend vorgeschrieben werden soll. Die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden sind demnach zu mindestens 50 % mit

Solar- oder Photovoltaikmodulen auszustatten. Nicht nutzbar sind dabei nach Norden ausgerichtete (WNW- bis ONO-Ausrichtung), erheblich beschattete Dachflächen oder Teile von Dachflächen, die bereits technisch genutzt werden (z.B. Dachfenster, Gauben, Schornsteine, etc.).

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche (nutzbare Dachfläche) ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Mindestfestsetzung hält den Grundstückseigentümer jedoch dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Eine größere Auslegung der Solarfläche wird von der Gemeinde begrüßt, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

Bezüglich der **Einfriedungen** werden sowohl die Festsetzungen der angrenzenden Wohngebiete als auch der Bestand berücksichtigt. Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel nicht überschreiten. Sockel sind bis maximal 30 cm zulässig. Bei Hanglage gilt dies im Mittel, gemessen auf einer Länge von 3,00 m.

Freistehende Mauern oder Gabionenwände zur Einfriedung sind unzulässig. An den Grundstücksgrenzen sind Mauern als Stützmauer zum Nachbargrundstück oder öffentlichen Straßenraum hin jedoch zulässig, um das Hanggelände abfangen zu können. Um große Eingriffe jedoch zu vermeiden und das bestehende Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, darf die maximale Ansichtshöhe nur 50 cm über dem angrenzenden fertigen Gelände (öffentlich oder privat) liegen. Dies ist im Rahmen des Bauantrags durch erläuternde Schnitte nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aneinander gebaute Hauptgebäude in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u. ä.) gleichartig ausgeführt werden sollen. Das zuerst genehmigte oder freistehende Gebäude ist dabei ausschlaggebend.

2.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

2.2.1 Straßenverkehrsflächen

Der Änderungsbereich schließt die bestehende Verkehrsfläche, einen Teil der Bergstraße im Westen und einen Teil der Seegartenstraße im Süden, ein. Hierüber ist die Erschließung der Grundstücke gesichert. Das Grundstück Fl. Nr. 260 stellt ein Hinterliegergrundstück dar, das nur über das angrenzende Flurstück Nr. 260/1 erschlossen werden kann. Bei einer zukünftigen Bebauung ist eine Zufahrt über ein angrenzendes Flurstück erforderlich. Hier können privatrechtliche Verträge mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht geschlossen werden, um die Erreichbarkeit des Hinterliegergrundstückes langfristig zu sichern.

Auch bei Fl. Nr. 261/1 handelt es sich um ein Hinterliegergrundstück. Der Grundstückszuschnitt wurde bei der Teilung allerdings bereits so gewählt, dass dieses mit einer Breite von ca. 6 m an die vorhandene Erschließungsstraße anschließt. Die lange Zufahrt ist somit auf Privatgrund herzustellen.

Beide Straßen weisen eine Breite von ca. 7,00 m auf. An der nördlichen Seite der Seegartenstraße befindet sich ein Gehweg, der auf der westlichen Seite der Bergstraße weitergeführt wird. Auf eine Trennung von Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird verzichtet.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung der bestehenden und bebauten Wohngebiete in Aisch 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. Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV fallen. Da es sich hier nur um die Änderung eines kleinen Teilbereichs innerhalb eines großen und überwiegend bereits bebauten Wohngebietes handelt, kann aus wirtschaftlichen und technischen Gründen kein Trennsystem hergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt demnach weiterhin im Mischsystem.

Dennoch ist zu empfehlen, Niederschlagswasser in Regenwassersammelbehältern (Zisternen) zu sammeln. Außerdem sind auch beispielsweise Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht 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 entsprechend 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. Hierzu befinden sich mehrere Nieder- und Mittelspannungskabel innerhalb des Geltungsbereiches. Diese verlaufen teilweise innerhalb der bestehenden Straße, überwiegend jedoch entlang der Grundstücksgrenze innerhalb der privaten Grundstücke. Dies war früher üblich und wurde über entsprechende privatrechtliche Verträge geregelt. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Leitungen ist weiterhin ohne Beeinträchtigungen zu gewährleisten. Der Schutzzonenbereich des vorhandenen 20 kV-Kabels entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der einzelnen Grundstücke beträgt 0,5 m beidseits der Leitung. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, um die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten aufrechtzuerhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (siehe auch "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125).

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH wird die Gemeinde mit **Fernmeldeeinrichtungen** versorgt. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Leitungen ist weiterhin zu sichern. Diese verlaufen innerhalb der Bergstraße entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches und innerhalb der Seegartenstraße entlang der nördlichen Grenze. Die einzelnen Grundstücke werden über Hausanschlüsse versorgt.

Folgende Hinweise sind bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen:

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.

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

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Gemeindewerke Adelsdorf planen derzeit eine **Nahwärmeversorgung** und bauen im Hauptort Adelsdorf bereits ein entsprechendes Leitungsnetz aus. Für den Ortsteil Aisch gibt es hier lediglich erste Vorüberlegungen. Ob bzw. wann hier ein Nahwärmenetz entsteht, bleibt offen. Generell wird im Geltungsbereich aufgrund der zukünftig modernen Bebauung mit niedrigem Energiebedarf eine dezentrale Heizungsversorgung, z.B. durch Wärmepumpen (Luft, Wasser/ Sole), empfohlen.

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

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.).

Bei der Gestaltung der privaten Grundstücke ist außerdem darauf zu achten, dass heimische Laubgehölze verwendet werden.

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

Auf folgende Punkte wird außerdem hingewiesen:

- Erdwärmesonden sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis in eine Tiefe von 90 m genehmigungsfähig.
- Die *Satzung über die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Bepflanzung von Gebäuden* der Gemeinde Adelsdorf ist zu berücksichtigen. Es gilt die jeweils aktuelle Fassung zum Zeitpunkt eines Bauantrages.

2.4 Klima- und Immissionsschutz

2.4.1 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Auch die Gemeinde Adelsdorf legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang.

Es wird empfohlen, die Hauptgebäudeseite nach Süden auszurichten. So kann auch im Winter die Solarenergie optimal genutzt werden. Um den Heizwärmebedarf möglichst gering zu halten ist das Verhältnis vom Volumen des Baukörpers zur Außenfläche/Hüllfläche entscheidend. Je kleiner die Außenfläche im Verhältnis zum Volumen des Gebäudes ist, umso weniger Wärmeverluste entstehen.

Zudem beeinflusst die Dachform des Gebäudes den Energieverbrauch. Dacheinschnitte und -aufbauten, wie z.B. Gauben sollten vermieden werden, um Photovoltaik- oder Solaranlagen installieren zu können. Bei der Nutzung von Solarthermie sollte zudem auf eine möglichst starke Dachneigung und die südliche Ausrichtung geachtet werden. Soll die Installation einer Photovoltaikanlage erfolgen, kann diese auch nach Osten oder Westen ausgerichtet werden. Auf Flachdächern von Garagen und Carports ist das Anbringen solcher Anlagen ebenfalls möglich, auch in Kombination mit einer Dachbegrünung. Generell 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.

2.4.2 Immissionsschutz

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.

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.

Am geplanten Standort sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht Erdwärmesonden bis zum TOP der Estheriensichten (etwa 90 m u. GOK) möglich. Sollten die Estheriensichten früher als erwartet angetroffen werden, ist die maximale Bohrtiefe entsprechend anzupassen.

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.

Es wird empfohlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden. Auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ wird verwiesen.

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die Niederschlagswasser von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gartenwasser zugeführt werden. Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters sollte 5,0 m³ nicht unterschreiten. Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter ist an den Oberflächenwasserkanal (Trennsystem) des öffentlichen Kanalnetzes anzuschließen.

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 Bodenaltertümern 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.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes „Aisch I“ von 1964 handelt sich nur um die Änderung eines kleinen Teilbereiches, die sich nur geringfügig auf Natur- und Umwelt auswirkt.

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

Schutzgut	Bestandaufnahme	Zu erwartende Umweltauswirkungen
Fläche	Die Grundstücke sind bereits überwiegend bebaut. Durch die Änderung und Lockerung der Baugrenzen sowie Festsetzungen wird eine Nachverdichtung ermöglicht und dadurch die Ausweisung neuer Flächen vermieden.	Die Auswirkungen sind als gering einzustufen, durch die Änderung eine Nachverdichtung unterstützt und somit im Sinne des Flächensparens dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung entsprochen wird.
Boden	Durch die Änderung der Festsetzungen und Lockerung der Baugrenzen kann es zu einer zusätzlichen Versiegelung der bisher unbebauten Teile von Grundstücken kommen.	Durch die zusätzlich mögliche Versiegelung durch Nachverdichtung 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 und ein großer privater Teich vorhanden.	Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu geringem Verlust von Bodenflächen für Grundwasserneubildung. Die Bedeutung ist jedoch als eher gering einzustufen.

<p>Klima & Luft</p>	<p>Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung.</p> <p>Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.</p>	<p>Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>
<p>Arten & Lebensräume</p>	<p>Der Änderungsbereich ist bereits überwiegend bebaut, ebenso die angrenzenden Flächen. Offene Landschaft befindet sich nicht unmittelbarer Nähe.</p> <p>Innerhalb der Privatgärten sind teilweise dichte Baumbestände vorhanden, die als Lebensraum insbesondere für Vögel dienen. Jedoch sind in den dicht besiedelten Wohngebieten auch Störquellen vorhanden.</p>	<p>Es ist damit zu rechnen, dass die vorhandenen Baumbestände erhalten bleiben. Durch die vorhandenen Störwirkungen innerhalb des Siedlungskörpers bietet der Änderungsbereich keine besonderen Lebensräume für verschiedene Arten.</p>
<p>Orts- & Landschaftsbild</p>	<p>Generell war bei der bisherigen Lage der Baugrenze keine einheitliche Linie erkennbar, die die Lage der Gebäude im Änderungsbereich klar strukturieren.</p> <p>Die Änderung der Festsetzungen zu Gestaltung und Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich überwiegend an der Umgebungsbebauung sowie an den Festsetzungen benachbarter Bebauungspläne. Aufgrund der Zulässigkeit aller Dachformen können sich auch zeitgemäße Bauformen ergeben, die nicht der Umgebungsbebauung entsprechen.</p>	<p>Die Lockerung der Baugrenzen wirkt sich nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, da bisher ebenfalls keine klare Linie der Lage der Gebäude vorhanden war.</p> <p>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.</p>
<p>Mensch</p>	<p>Nutzungen, die die Gesundheit im Sinne von z.B. Lärm- oder Geruchsemissionen beeinträchtigen können, wurden ausgeschlossen.</p> <p>Darüber hinaus ergeben sich keine Änderungen im Vergleich zur Bestandssituation.</p>	<p>Die Lärm- und Schadstoffbelastung wird sich durch das geplante Vorhaben nur geringfügig verändern.</p> <p>Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz und zur Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, werden die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit minimiert.</p>
<p>Kultur- & Sachgüter</p>	<p>Innerhalb des Eingriffsraumes sind keine Boden-, Kultur- oder Baudenkmäler bekannt.</p> <p>Schützenswerten Kultur- oder Sachgüter in unmittelbarer Umgebung werden durch die kleinteilige Parzellierung nicht beeinflusst.</p>	<p>Es sind keine Auswirkungen zu erwarten. Jedoch wird darauf hingewiesen, wann und wie bei Bodenarbeiten die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen ist.</p>
<p>Wechselwirkungen</p>	<p>Es ergeben sich keine Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung.</p>	

4 GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) m.W.v. 14.01.2024
- 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)