

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- GE e1** Gewerbegebiet (§8 BauNVO), eingeschränkt (Immissionschutz)
Maximal zulässiges Emissionskontingent
Tag 65 dB, Nacht 50 dB (siehe auch noch Festsetzungen durch Text)
- GE e2** Gewerbegebiet (§8 BauNVO), eingeschränkt (Immissionschutz)
Maximal zulässiges Emissionskontingent
Tag 65 dB, Nacht 55 dB (siehe auch noch Festsetzungen durch Text)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1)
- GFZ 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1)

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (siehe Festsetzungen durch Text)
- FD/D Dachform Flachdach / geneigtes Dach
- 0° - 25° Dachneigung (Unter und Obergrenze)
- WH 20,0 Wandhöhe max. 20,0 m (s. Festsetzungen durch Text)

4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
- Pflanzung naturnaher Gehölzstrukturen (s. Text)
- Erhaltung gewässerbegleitender Vegetationsstrukturen (s. Text)
- Pflanzung eines naturnahen Großbaumes (s. Text)
- Fläche für gründerische Maßnahmen (s. Text)

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche mit Nutzungsbeschränkungen (Immissionschutz) (siehe Festsetzungen durch Text)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Immissionschutz)
- Fußweg / Radweg / Weg für Pflegemaßnahmen

6. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:

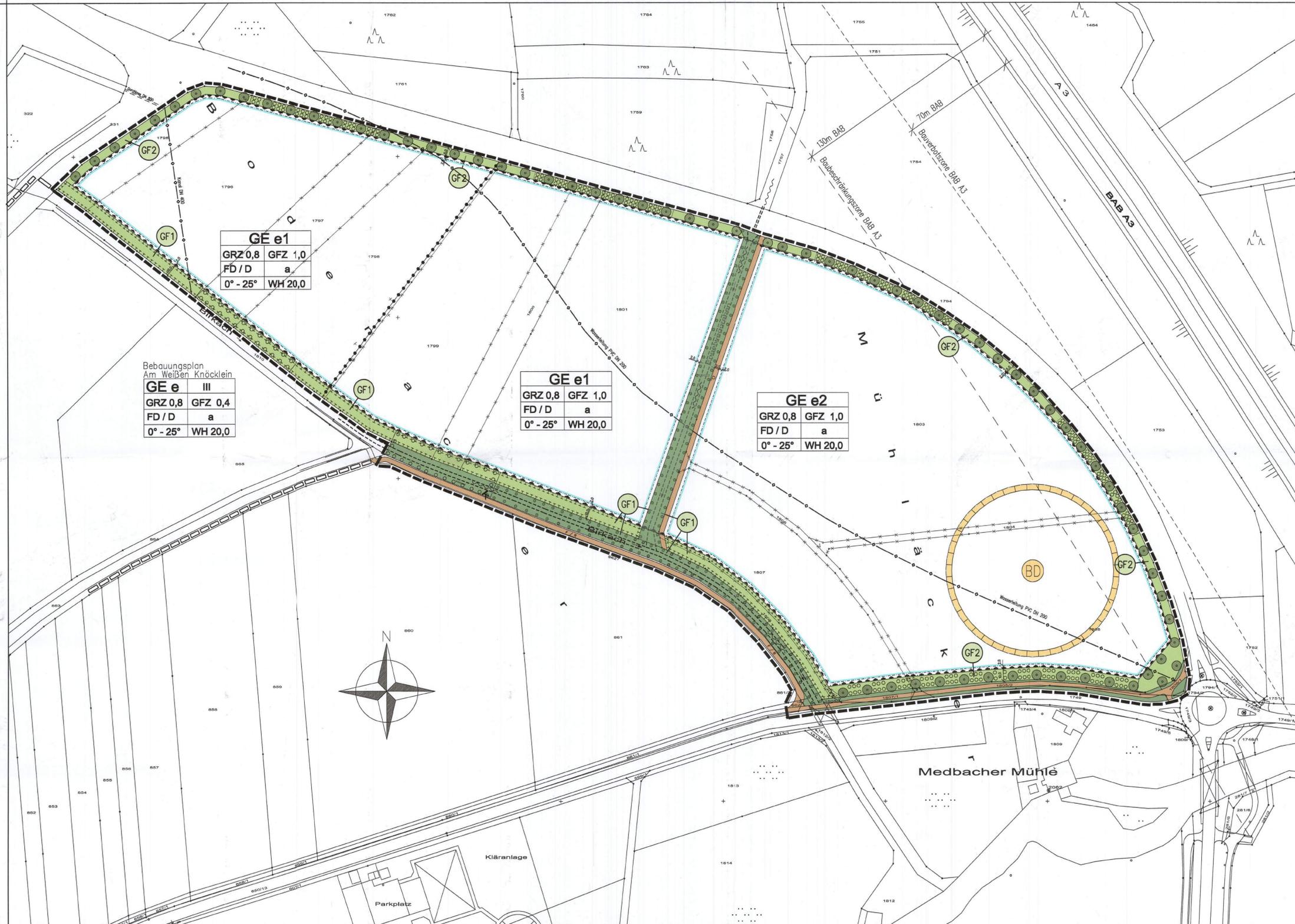
- Grenze des Geltungsbereiches des benachbarten Bebauungsplanes "Am Weißen Knöcklein"
- Umgrenzung von Flächen die dem Denkmalschutz unterliegen Bodendenkmal (Grabungsschutzgebiet, siehe Text)
- Vorhandene Leitungen unterirdisch
- Bauverbotszone BAB A3 (§ 9 Abs. 1 FStRG)
- Baubeschränkungszone BAB A3 (§ 9 Abs. 2 FStRG)
- Fließgewässer / offener Graben
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer

7. NUTZUNGSSCHABLONE:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise
Zulässige Dachneigung	Wandhöhe max.

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (als Anlage)

III. HINWEISE (als Anlage)



GE e1	
GRZ 0,8	GFZ 1,0
FD / D	a
0° - 25°	WH 20,0

Bebauungsplan Am Weißen Knöcklein	
GE e	III
GRZ 0,8	GFZ 0,4
FD / D	a
0° - 25°	WH 20,0

GE e1	
GRZ 0,8	GFZ 1,0
FD / D	a
0° - 25°	WH 20,0

GE e2	
GRZ 0,8	GFZ 1,0
FD / D	a
0° - 25°	WH 20,0

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat in der Sitzung vom 23.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2011 hat in der Zeit vom 21.06.2011 bis 22.07.2011 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2011 hat in der Zeit vom 21.06.2011 bis 22.07.2011 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2011 bis 23.01.2012 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2011 bis 23.01.2012 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2012 bis 12.09.2012 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2012 bis 12.09.2012 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom 15.10.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.10.2012 als Satzung beschlossen.



Höchststadt den 13.12.2012

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21.12.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Höchststadt den 20.12.2012

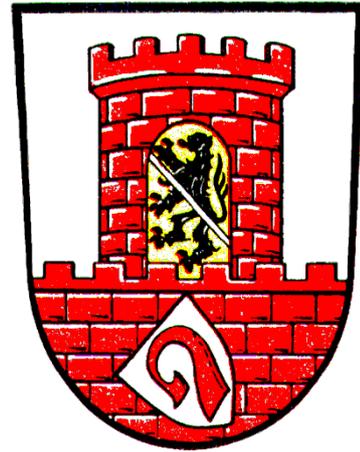
1. Bürgermeister

Stadt Höchststadt a.d. Aisch



BEBAUUNGSPLAN "Mühläcker"

ENTWURF : M 1 : 1000 STAND 15.10.2012
 ARCHITEKT DIPLING.(FH) E.O. WEBER TEL. 09193 / 8979
 GLEIWITZER STR. 2 91315 HOCHSTADT FAX 09193 / 3707



**Stadt Höchstädt a.d. Aisch
Bebauungsplan "Mühläcker"
mit
integrierter Grünordnung**

Festsetzungen durch Text

(Als Bestandteil des Bebauungsplans in seiner Fassung vom 15.10.2012)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT :

(als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. Art der baulichen Nutzung :

"GE e" Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 Bau NVO)

In den jeweiligen Baufeldern des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemissionen die jeweils in den Festsetzungen durch Planzeichen bestimmten Emissionskontingente nicht überschreiten. Als Nachtzeit gilt dabei der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr. (Hierzu auch noch III. Hinweise Pkt. 1)

Wohnungen sind nicht zulässig.

Betriebe, die der 4. BIMSchV Anhang Nr. 7.12 unterliegen, das sind Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen in denen Tierkörperreste oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden und Betriebe nach der 27. BIMSchV, das sind Anlagen zur Feuerbestattung, werden gemäß BauNVO § 1 Abs. 1 und 9 ausgeschlossen.

2. Gebäude und bauliche Anlagen:

Bauweise :

Abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, d.h. zulässig sind auch Gebäudelängen über 50,0 m. Eine Höhenstaffelung der Baukörper ist anzustreben.

Wandhöhe:

Für Gebäude oder bauliche Anlagen ist eine maximale Wandhöhe lt. Nutzungsschablone, über dem Mittel der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zugelassen, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Außenwand, mit Oberkante Dachhaut, bzw. mit Oberkante Attika. Im Bauantrag sind die entsprechenden Höhenschnitte mit Bezug zur geplanten Wandhöhe einzutragen.

Dachneigung:

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 25°

Außenwände:

Zweigeschossige Außenwände mit mehr als 5,0 m Breite ohne Wandöffnungen sollten mit standortgerechten Klettergewächsen begrünt werden. Bei glatten Wandflächen sollten entsprechende Kletterhilfen vorgesehen werden.

Nebengebäude:

Betriebliche Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen sind an die Hauptgebäude baulich und gestalterisch anzugleichen.

3. Grundstückseinfriedungen:

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Massive Einfriedungen oder massive Zaunsockel sind nicht zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einfriedung nur innerhalb (**mind. 1,0 m**) oder auf der Innenseite der straßenbegleitenden Gehölzpflanzung zulässig, so dass sie überwachsen werden kann. Entlang der Birkach ist die Einfriedung nur auf der Innenseite der begleitenden Gehölzpflanzung zulässig.

4. Begrünung, Grünordnung:

(siehe auch Anlage 2 zur Begründung Pkt. 4.)

4.1. Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie begleitende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1.2 An der Birkach (GF 1) sind naturnahe, gewässerbegleitende Gehölzriegel entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen anzulegen und fachgerecht zu pflegen. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es aus wichtigen technischen oder wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich ist. Grundsätzlich ist jedoch zu gewährleisten, dass 50 bis 60 % der gewässerbegleitenden Grünflächen von naturnahen Gehölzriegeln eingenommen werden und gehölzdominierte Gewässerabschnitte im regelmäßigen Wechsel mit krautigen Vegetationsstrukturen auftreten.

Folgende Richtlinien sind bei der Gehölzanlage zu beachten:

Pflanzqualität Sträucher: Mind. Heister, 2-jährig, verschult, 80-120.
Gehölzarten: *Ainus glutinosa* (Schwarzerle), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Ulmus laevis* (Flatterulme), *Quercus robur* (Stieleiche), *Salix cinerea* (Aschweide), *Crataegus laevigata* (Zweigriffliiger Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball).

Pflanzausfälle sind grundsätzlich zu ersetzen.

4.1.3 Die nicht von naturnahen Gehölzriegeln eingenommenen Grünflächenanteile entlang der Birkach (GF 1) sind in Abhängigkeit von den lokalen Standortbedingungen, insbesondere den örtlich variierenden Bodenfeuchtegraden, als extensiv genutzte Altgras-, Hochstauden- oder Röhrichtsäume zu entwickeln und fachgerecht zu pflegen.

4.1.4 Die bestehenden wie auch die anzulegenden Gewässerbegleitgehölze an der Birkach und am Engelweggraben sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Hierzu sind strauchartig oder mehrstämmig entwickelte Gehölze stets einzelgehölzweise und in artspezifischen Umtriebszeiten (Strauchweiden etwa 10 bis 15 Jahre, Schwarzerlen etwa 20 bis 30 Jahre) auf den Stock zu setzen.

Ältere Baumstrukturen hingegen sind zu belassen und lediglich im Falle ihres Absterbens, aus Verkehrssicherungsgründen oder zur Bestandsverjüngung gezielt zu entnehmen. Es ist darauf zu achten, dass gehölzdominierte Uferabschnitte im regelmäßigen Wechsel mit Hochstauden-, Röhricht- oder Altgrassäumen ausgebildet sind und der Anteil gehölzdominierter Uferabschnitte 50 bis 60 % nicht übersteigt.

- 4.1.5 Die bestehenden wie auch die anzulegenden Altgras-, Hochstauden- und Röhrichtsäume an der Birkach sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Gras-/Krautfluren sind in Abschnitten durch eine jährliche bis 2-jährliche Herbstmahd zu pflegen, während Hochstaudenfluren und Röhrichtgürtel abschnittsweise und lediglich sporadisch, etwa alle 3 bis 4 Jahre, im Herbst zu mähen sind. Anfallendes Schnittgut ist grundsätzlich abzuräumen und organische Ablagerungen im Uferbereich sind zu vermeiden.
- 4.1.6 Entlang der das Planungsgebiet umgebenden Straßenzüge sind auf privaten Grünflächen (GF 2) raumwirksame Großbaumreihen anzulegen und entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit naturnahen Strauchheckenriegeln in mindestens 2-reihiger Anlage zu unterpflanzen. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es aus wichtigen erschließungstechnischen, verkehrsplanerischen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist.

Folgende Richtlinien sind bei der Gehölzanlage zu beachten:

Pflanzqualität Großbäume: Mind. Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14-16.
Pflanzqualität Sträucher: Mind. Heister, verpflanzt, 60 - 100.

Baumarten: *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Betula pendula* (Weißbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Pyrus pyraeaster* (Wildbirne), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde).

Straucharten: *Acer campestre* (Feldahorn), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Rosa arvensis* (Feldrose), *Rosa canina* (Gemeine Heckenrose), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Prunus spinosa* (Schwarzdorn).

- 4.1.6 Je 1000 m² baulicher Nutzfläche ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.

Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen. Pflanzvorgaben der Festsetzung 1.5 sind zu beachten und Pflanzausfälle grundsätzlich zu ersetzen.

4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.2.1 Die Räumung der baulichen Nutzflächen (Rodung von Gehölzen und sonstigen Habitatstrukturen) ist außerhalb der Vogelbrutzeiten (März bis Juli) durchzuführen. Offenlandflächen sind kurz vor Beginn der Vogelbrutzeit zu mulchen.
- 4.2.2 Kfz-Stellflächen und Fußwege sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen.
- 4.2.3 Teilflächen, deren Überbauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich bzw. möglich ist, sind als Vegetationsflächen (z. B. Scherrasen, Gehölzbestände, gärtnerische Anlagen u. ä.) anzulegen oder als versickerungsfähige Privatwege (z. B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasengitterwaben) zu gestalten.

4.3. Grünordnerische Hinweise

4.3.1 Im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren sollten auf Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen qualifizierte, vorhabenbezogene Freiflächengestaltungspläne unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erarbeitet und als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen vorgelegt werden. In diesem Zuge sollten die beabsichtigte Freiflächengestaltung, Flächenversiegelungen, Wegeführungen, Bepflanzungen und Geländehöhen dargestellt werden.

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

Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigen Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen aufweisen, sind wieder herzustellen.

Unbelastetes Aushubmaterial, insbesondere anstehender Boden, sollte soweit möglich innerhalb des Baugebietes für den Massenausgleich eingesetzt werden.

5. Befestigte Flächen:

PKW-Parkflächen auf den Grundstücken, auf denen keine Verunreinigung des Niederschlagswassers stattfindet, sind mit einem versickerungsfähigen Belag, oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen und Untergrund auszubilden, damit das Niederschlagswasser hier breitflächig versickern kann.

Bei der Anlage dieser Flächen ist darauf zu achten, dass die Bodenschicht darunter weitestgehend ungestört bleibt um das Reinigungsvermögen für das durchsickernde Wasser nicht zu verlieren.

Das gesammelte Regenwasser von den sonstigen Verkehrs- und Betriebsflächen ist dem öffentl. Abwasserkanal unter Beachtung der entsprechenden Richtlinien zuzuführen.

6. Abstandsflächen:

Die festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand. Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

7. Stellplätze:

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

8. Niederschlagswässer:

Dach- und Oberflächenwasser, das außerhalb betrieblicher Umgangsflächen anfällt, sollte unter Beachtung der gesetzlichen wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf fachgerecht vorbereiteten Grünflächen versickert, als Brauchwasser gespeichert oder in verträglicher Menge und Qualität in die Birkach und in den Engelweggraben eingeleitet werden.

Die Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Bemessung des erforderlichen Rückhalteraaumes hat auf Grundlage des ATV-DVWK-Arbeitsblattes A 117 vom März 2001 zu erfolgen.

Die Trennung der unverschmutzten Dachwässer von sonstigem Oberflächenwasser und der übrigen Abwässer ist mit der Stadt Höchststadt und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch darzustellen.

Mit dem Entwässerungskonzept sind u.a. Qualität und Quantität des Regenwassers, Rückhaltmaßnahmen und Maßnahmen zur Behandlung des Oberflächenwassers nachzuweisen.

9. Außenwandgestaltung :

Ab 100 m² Fassadenfläche wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

Die Farbgestaltung der Außenwände der Gebäude ist zurückhaltend zu gestalten.

Hervorstechende Effekte zum Beispiel durch Glanz oder den Einsatz reinbunter Farbtöne sollten vermieden werden, ebenso wie eine monochrome Beschichtung ganzer Fassadenflächen.

Vorzuziehen sind Farbdifferenzierungen, Farbwechsel oder rhythmische Farbdurchbildungen, breitbandförmige Anordnungen sollten dabei jedoch vermieden werden.

Ein entsprechendes Farbkonzept ist mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

10. Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung :

Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt ca. 42.793 m²

(s. Pkt. 4.0 ff der Begründung und Anlage 2 zur Begründung Pkt. 5).

10.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes, ca. 4.350 m² :

Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen kann innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden. Entlang der Birkach ist die Ergänzung naturnaher, gewässerbegleitender Vegetationsstrukturen in Form von Gewässerbegleitgehölzen, Hochstauden- und Altgrassäumen vorgesehen. Bezüglich der im Einzelnen vorgesehenen und festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen wird unter Punkt 4 verwiesen. Als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche wird ausschließlich die für ergänzende Entwicklungsmaßnahmen vorgesehene, private Grünfläche mit insgesamt 4.350 m² angerechnet.

10.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes, ca. 38.443 m² :

Da die erforderlichen weiteren Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich sind, verpflichtet sich die Stadt Höchststadt, den Restbedarf außerhalb auszugleichen.

38.443 m² werden im naturräumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsgebiet bzw. im Verwaltungsraum der Stadt Höchststadt durch geeignete, naturschutzfachliche Maßnahmen ökologisch aufgewertet.

Flurstück 823, Gemarkung Zentbechhofen :

Langfristiges, naturschutzfachliches Entwicklungsziel auf dem Flurstück 823, Gemarkung Zentbechhofen ist eine lichte Mischwaldstruktur unter Beteiligung der Kiefer, Eiche und Birke, die starke Auflichtungen in der Strauchschicht aufweist und von offenen Sandmagerstandorten

durchsetzt ist. Eine wichtige Zielart hierbei ist der gefährdete Ziegenmelker, der in Europa u. a. auch lichte, sandige Kiefernwälder mit größeren Freiflächen besiedelt.

Um das bereits im Jahr 2006 in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzverwaltung des Landkreises Erlangen-Höchststadt und dem Amt für Landwirtschaft und Forsten Fürth festgelegte Entwicklungsziel zu erreichen, sind im Einzelnen folgende Entwicklungsmaßnahmen geplant:

Rodung eines Robinienbestandes:

Der im nördlichen, etwa 5.590 m² Fläche umfassenden Teilbereich des Flurstückes 823, Zentbechhofen, ausgebildete Robinienbestand wird einschließlich der Wurzelstöcke und der großflächig aufkommenden Wurzelbrut gerodet, um weitere Nährstoffanreicherungen im Bereich der mageren Sandstandorte zu unterbinden und die Ausbreitung der dichtschließenden Wurzelbrut einzudämmen. Nährstoffangereicherte Oberbodenauflagen werden im Anschluss flachgründig abgetragen, um habitatwirksame, offene Sandblößen zu schaffen und magere Standortbedingungen wiederherzustellen.

Lichtstellung des Kiefern-Altbestandes:

Auslichtung des bestehenden Kiefernbestandes auf einen Bestockungsgrad von etwa 70 %. Hierzu werden zu entnehmende Bäume durch die zuständige Revierleitung unter besonderer Berücksichtigung waldbaulicher wie auch naturschutzfachlicher Aspekte ausgezeichnet. Diese Teilmaßnahme wurde nachweislich bereits im Jahr 2006 ausgeführt. Eine entsprechende Stellungnahme der zuständigen Revierleitung liegt vor.

Auflichtungen in der Strauchschicht:

Um langfristig eine offene Waldstruktur auf Flurstück 823, Gemarkung Zentbechhofen, sicher zu stellen, wird aufkommende Naturverjüngung und sonstiger Gehölzaufwuchs in der Strauchschicht auf der Gesamtfläche der vorgesehenen Kompensationsfläche im 3- bis 5-Jahresturnus gerodet. Ausgenommen hiervon sind seitens der örtlichen Revierleitung festzulegende Verjüngungstrupps und Laubholzgruppen, die für eine längerfristig angelegte Verjüngung des Bestandes aus waldbaulicher Sicht erforderlich sind.

Erhaltung und Entwicklung von Naturverjüngungstrupps:

Um neben der naturschutzfachlichen Entwicklung der Fläche eine fachgerechte Verjüngung des Waldbestandes sicher stellen zu können, werden in Abstimmung mit der zuständigen Revierleitung insgesamt etwa 10 Naturverjüngungstrupps mit je etwa 500 m² Fläche (Größenordnung der Gesamtfläche: 5.000 m²) vorgesehen. Am Bestandsaufbau dieser Verjüngungstrupps sind ausschließlich naturraumtypische Baum- und Straucharten, insbesondere Eiche, Kiefer, Birke, Vogelbeere und Vogelkirsche beteiligt. Die genaue Anzahl, Lage und Ausdehnung der Verjüngungstrupps wird in Abstimmung mit dem zuständigen Revierleiter vor Ort festgelegt.

Anlage von offenen Sandmagerstandorten:

In Anlehnung an die nachfolgenden, zeichnerischen Darstellungen werden innerhalb des lichten Waldbestandes auf bestehenden Rückegassen und im Bereich gestörter Standorte (Auffüllungen, Humuslager) kleinflächige Sandblößen durch Oberbodenabträge geschaffen, die für Arten der Sandmagerrasen wertvolle Habitatstrukturen darstellen. Rohhumusaufgaben werden hierzu etwa 0,15 bis 0,20 m tiefgehend abgeschoben, aus der Fläche abgefahren und ordnungsgemäß deponiert.

Flurstück 583, Gemarkung Höchststadt

Der unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege angelegte Retentionsraum auf Flurstück 583 wurde in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung (Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Erlangen-Höchststadt) als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche im Rahmen des gemeindlichen Ökokontos bevorratet. Als naturschutzfachliches Entwicklungsziel wird eine Hochstaudenflur feuchter und nasser Standorte angestrebt, die im 2- bis 3- Jahresturnus einer Herbstmahd unterzogen werden soll, um Verbuschungen zu vermeiden. Angesichts der hohen naturschutzfachlichen Aufwertung des ehemals mesophilen Grünlandbestandes in Folge der Maßnahmenumsetzung, ist in Abstimmung mit der

zuständigen Naturschutzverwaltung eine doppelte Anrechenbarkeit der Teilfläche möglich. Somit ist der geschaffene, insgesamt etwa 3.170 m² umfassende Retentionsraum mit einem Kompensationsflächenansatz von 6.340 m² naturschutzrechtlich zu würdigen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Gewerbegebiet Mühläcker“ soll eine Teilfläche von 3.879 m² dieses Flächenansatzes zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Landschaftshaushalt herangezogen werden.

Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch gewährleistet langfristig die fachgerechte Pflege der zugeordneten Teilfläche als extensiv genutzte Hochstaudenflur feuchter und nasser Standorte. Da die Maßnahmenfläche bereits 2010 angelegt wurde, ist in Anlehnung an die Richtlinien des bayer. StMLU 2003 zudem eine Flächenverzinsung von je 3 % für die Entwicklungsjahre 2010 und 2011 vorgesehen (vgl. Kapitel 5.4).

Flurstück 256, Gemarkung Greuth

Die derzeit intensiv ackerbaulich genutzte, etwa 7.861 m² umfassende Teilfläche des Flurstückes 256, Gemarkung Greuth ist innerhalb eines nachgewiesenen Verbreitungsgebietes des Kiebitzes und der Feldlerche gelegen (vgl. IVL 2008) und trägt auch aufgrund seiner Benachbarung mit naturschutzfachlich bedeutsamen Landschaftsstrukturen (kleinteilige Teichkette, Extensivgrünländer) innerhalb eines störungsarmen Landschaftsraumes ein hohes naturschutzfachliches Entwicklungspotenzial.

Um insbesondere die beiden mittlerweile stark gefährdeten Bodenbrüterarten Kiebitz und Feldlerche lokal zu fördern und landnutzungsbedingte Stoffeinträge in die benachbarten Feuchtstandorte zu verringern, ist die Überführung der bestehenden Ackerfläche in einen extensiv genutzten Grünlandbestand mittlerer Standorte und die Entwicklung von habitatwirksamen Wechselbrachestreifen im östlichen Grenzbereich des Flurstückes 256, Greuth, vorgesehen. Hierzu sind im Einzelnen folgende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen geplant: Die aktuell intensive ackerbauliche Nutzung wird aufgegeben und die Ausbringung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unterlassen.

Im östlichen Bereich der Teilfläche werden parallel zur Grundstücksgrenze zwei, je etwa 6 m breite Brachestreifen angelegt, die im jährlichen Wechsel umgebrochen und der natürlichen Wiederbegrünung durch Ackerwildkräuter überlassen werden (vgl. nachfolgende zeichnerische Darstellung). Hierdurch entstehen zwei unterschiedlich reife Sukzessionsstadien, die insbesondere von der vor Ort vorkommenden Feldlerche als Deckungsstrukturen, Brut- und Nahrungshabitat genutzt werden können. Der Umbruch der Brachestreifen erfolgt zwischen September und Februar, also stets außerhalb der sensiblen Fortpflanzungszeiten von Feldlerche und Kiebitz. Die Einsaat heimischer Ackerwildkräuter auf den Brachestreifen ist zulässig, sofern sich längerfristig Rhizomunkräuter oder Dominanzbestände einstellen sollten.

Die übrige Bodenoberfläche der Teilfläche wird für die Grünlandansaat vorbereitet, insbesondere aufgelockert und eingeebnet.

Um die angestrebte Grünlandentwicklung zu beschleunigen, erfolgt die Ausbringung einer regionaltypischen Saatgutmischung für mittlere Standorte. Bei der Saatgutzusammenstellung wird darauf geachtet, dass stickstoffbindende Leguminosen sowie konkurrenzstarke, wuchernde oder herdenbildende Grünlandarten nicht eingebracht werden. Grasarten, insbesondere Obergräser, bilden nur einen geringen Gewichtsanteil der Saatgutmischung. Folgende Artengruppen werden bei der Saatgutzusammenstellung berücksichtigt:

- lichtliebende Ein- bis Zweijährige, die rasch decken, nach der Samenreife absterben und dem natürlichen Sukzessionsprozess wenig Widerstand entgegensetzen.
- perennierende Wiesenarten, die Bestandteil frischer Grünlandbestände mittlerer Standorte sind.
- Einen besonders hohen Anteil von etwa 70 % nehmen heimische Wiesenkräuter ein, wie z. B. *Achillea millefolium*, *Campanula patula*, *Centaurea jacea*, *Daucus carota*, *Dianthus carthusianorum*, *Galium verum*, *Leucanthemum ircutianum*, *Lotus corniculatus*, *Salvia pratensis*, *Sanguisorba minor*, oder *Silene vulgaris*.

Die vorgesehene Saatgutmenge beläuft sich auf etwa 25 bis 30 kg/ha.

Um die typische Artenzusammensetzung und Struktur eines extensiven Grünlandes mittlerer Standorte zu erzielen und die Lebensraumbedingungen für Wiesenbrütervorkommen zu optimieren, werden traditionelle Bewirtschaftungsformen aufgenommen: Alljährlich erfolgt die 2-malige Sommermahd, bestehend aus einer Pflegemahd Anfang Juli sowie einer weiteren Anfang September. Die angeführten Mahdzeiträume werden beachtet und das Mahdgut stets abgeräumt und ordnungsgemäß gelagert.

10.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen gemäß Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (SaP), Anlage 3 zur Begründung :

Wie im Rahmen der verfahrensbegleitenden, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage) ermittelt, sind im Vorfeld der Planumsetzung CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) nachzuweisen, um erheblichen, vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der im Eingriffsraum nachgewiesenen Kiebitz- und Feldlerchenpopulationen vorzubeugen. Durch artspezifisch ausgelegte Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes auf einer Gesamtfläche von etwa 2 ha ist der Erhaltungszustand der Populationen von Kiebitz und Feldlerche im Betrachtungsraum abzusichern.

Nachdem entsprechende Entwicklungspotenziale im Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aufgrund der vor Ort bestehenden Störungswirkungen nicht weiterverfolgt werden konnten, wurden innerhalb des Stadtgebietes Höchststadt weitere Entwicklungspotenziale innerhalb bekannter Verbreitungsgebiete oder -schwerpunkte der beiden Bodenbrüterarten geprüft:

In den weiträumig störungsarmen Feldfluren um Greuth und Förtschwind nordöstlich der Kernstadt wurden seit 2008 mehrfach Vorkommen von Kiebitz und Feldlerche nachgewiesen und erfasst (vgl. IVL 2008). Auch im Frühsommer des Jahres 2012 konnten hier durch den Planverfasser mehrfach Feldlerchen- und Kiebitz Paare beobachtet werden.

In diesem ackerbaulich geprägten Verbreitungsgebiet sollen die bestehenden Lebensraumbedingungen für beide gefährdeten Bodenbrüterarten optimiert werden, indem ergänzende Habitatstrukturen (Brutplatzpotenziale, Nahrungshabitate, Deckungsstrukturen) geschaffen und langfristig gesichert werden. So sind auf dem etwa 6,34 ha Fläche umfassenden Flurstück 285/0, Greuth, mehrere Wechselbrachen und auf einer etwa 7.860 m² umfassenden Teilfläche des Flurstück 256, Greuth, ein extensiver Grünlandbestand mit habitatwirksamen Wechselbrachestreifen vorgesehen.

Flurstück 256, Greuth

Die derzeit ackerbaulich genutzte Teilfläche des Flurstückes soll in einen extensiven Grünlandbestand überführt werden. Ergänzend sind im östlichen Grenzbereich der Teilfläche zwei, je etwa 6 m breite Brachestreifen vorgesehen, die im jährlichen Wechsel umgebrochen und der spontanen Wiederbegrünung durch Ackerwildkräuter überlassen werden sollen. Hierdurch ergeben sich insbesondere für die Feldlerche wertvolle Habitatstrukturen auf einer Gesamtfläche von 7.860 m². Die im Einzelnen vorgesehenen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind unter Pkt. 10 ausführlich dargestellt.

Aufgrund der vorgesehenen, großflächigen Nutzungsextensivierung der Teilfläche sollen die Entwicklungsmaßnahmen sowohl als CEF-Maßnahme, als auch als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme in der Eingriffsregelung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB angerechnet werden.

Die Entwicklungsmaßnahme wird im Vorfeld der Erschließung und baulichen Entwicklung des Eingriffsgebietes umgesetzt, um zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits funktionsfähige, alternative Lebensraumstrukturen für die Feldlerche vorzuhalten.

Flurstück 285/0, Greuth

Auf dem Flurstück 285/0, Gemarkung Greuth, werden innerhalb ackerbaulicher Feldfluren mindestens drei, jeweils etwa 5.000 m² umfassende Teilflächen (Gesamtfläche 1,50 ha) aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung herausgenommen und als habitatwirksame Ackerwildkraut- bzw. Brachflächen für den Kiebitz entwickelt. Die Mindestbreite einer Teilfläche beträgt hierbei 15,00 m, um mögliche Randeffekte der landwirtschaftlichen Nutzung oder benachbarter Feldwirtschaftswege zu begrenzen.

Alljährlich wird eine der drei Teilflächen im Spätsommer umgebrochen und im Anschluss erneut natürlichen Sukzessionsprozessen und der Wiederbegrünung durch heimische Ackerwildkräuter überlassen, so dass alljährlich ein Rohbodenstandort und zwei unterschiedlich reife Brachestadien innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche bestehen, die von ackerbrütenden Vogelarten genutzt werden können.

Alternativ zur natürlichen Wiederbegrünung der jeweils umgebrochenen Teilfläche ist eine sehr dünne Getreideeinsaat (mindestens 4-facher Saatreihenabstand), oder auch die Ansaat heimischer Ackerwildkrautmischungen möglich, sofern sich längerfristig Dominanzbestände von Rhizomunkräutern mit nachteiligen Auswirkungen auf die umgebenden Ackerfluren einstellen sollten. Die Lage wie auch die Gestalt der einzelnen Teilflächen können nach einer Entwicklungsperiode innerhalb des Flurstückes 285/0, Gemarkung Greuth, entsprechend den landwirtschaftlichen Erfordernissen frei verändert werden, wobei Feuchtstellen oder Staunässebereiche bei der Abgrenzung der Entwicklungsflächen vorrangig berücksichtigt werden.

Die Entwicklungsmaßnahmen auf Flurstück 285/0, Greuth, werden im Vorfeld der Erschließung und baulichen Entwicklung des Eingriffsgebietes umgesetzt, um zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits funktionsfähige, alternative Lebensraumstrukturen für den Kiebitz vorzuhalten.

Durch die vorangehend dargestellten CEF-Maßnahmen auf den Flurstücken 256 und 285/0, Greuth, können die Lebensraumbedingungen für Kiebitz und Feldlerche auf einer Gesamtfläche von etwa 2,3 ha deutlich optimiert und insbesondere der örtliche Bruterfolg in den intensiv genutzten Feldfluren erheblich gesteigert werden. Bei fachgerechter Maßnahmenumsetzung sind erhebliche Auswirkungen auf die Kiebitz- und Feldlerchenbestände im Stadtgebiet durch eine bauliche Entwicklung des Eingriffsgebietes unwahrscheinlich.

III. HINWEISE:

1. Schallimmissionen:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Im Hinblick auf die Errichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen gelten die Anforderungen der Ziff. 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen jedenfalls dann als erfüllt, wenn nachgewiesen wird, dass die aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente außerhalb des Geltungsbereichs eingehalten werden.

Die Prüfung über die Einhaltung der Anforderungen erfolgt gemäß DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" vom Dezember 2006.

2. Grundwasser :

Über Grundwasserverhältnisse liegen keine amtlichen Messergebnisse vor.

Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

Permanente Grundwasserabsenkungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

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

3. Bodenfunde, Bodendenkmale, Grabungsschutzgebiet :

Im Planungsgebiet und im weiteren Umfeld sind mehrere z. T. ausgedehnte archäologischen Fundstellen (Bodendenkmäler) bekannt.

Archäologische Denkmäler können so stark abgetragen sein, dass sie obertägig nicht mehr sichtbar sind. Gleichwohl handelt es sich um archäologische Denkmäler, die den Schutzbestimmungen der Art. 7 und 8 unterliegen.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u. Ä.) müssen unverzüglich dem Bayer. LfD, hier der Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden, die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

Im Bereich des ausgewiesenen Grabungsschutzgebietes gelten u.a. nachfolgende Bestimmungen :

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Weiterhin sollte wegen der Nähe zu anderen Bodendenkmälern die archäologische Situation im Plangebiet frühzeitig durch geeignete Sondagemaßnahmen geklärt werden.
- C. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- D. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags (bei positivem archäologischem Befund) hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

- E. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- F. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- G. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

4. Feuerwehrezufahrten :

Im Bereich der Grundstücke mit einer größeren Tiefe als 50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Erfordernisse für Feuerwehrezufahrten und Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken gemäß BayBO und sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften zu beachten.

5. Öko - Haushalt :

Dachbegrünung :

Als Beitrag zum Ausgleich des ökologischen Naturhaushalts wird empfohlen, Dachflächen mit einer Neigung < 7 Grad möglichst extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht sollte dabei mind. 8 cm betragen. Die Begrünung kann als Pflanzung oder Ansaat erfolgen.

Außenbeleuchtung :

Als eine weitere konfliktmindernde Maßnahme wird empfohlen, eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung (z. B. Natriumdampflampen) zu verwenden.

6. Geothermie :

Erdwärmesonden sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis in eine Tiefe von max. 90 m genehmigungsfähig.

7. Lichtimmissionen (Beeinträchtigung BAB A3):

Vom Plangebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 und der Anschlussstellen beeinträchtigen können.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder anderen Emissionen geltend gemacht werden.

Beleuchtungsanlagen (Hofraumbelichtung, Fassadenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, und dgl.) sind so zu erstellen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet wird.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 ablenken können und somit geeignet sind die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.