



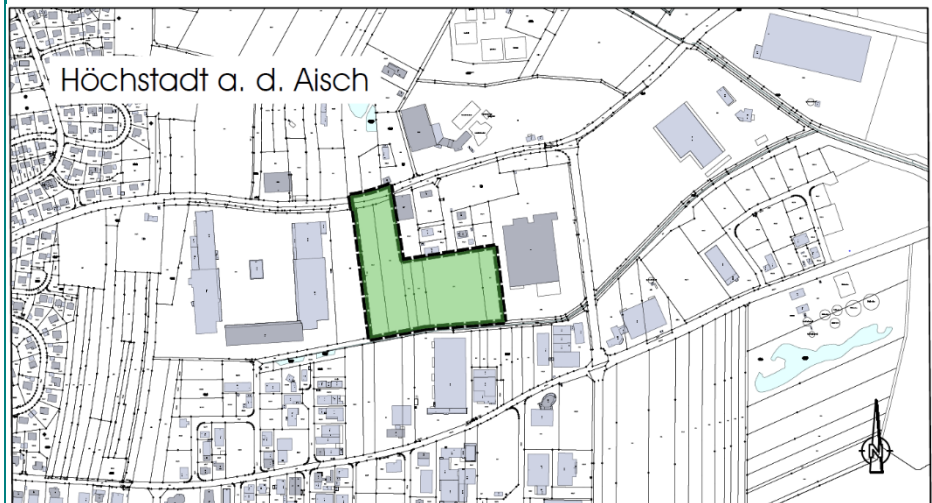
STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH

Marktplatz 5
91315 Höchststadt an der Aisch

Unterschrift

BEGRÜNDUNG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET LEKKERLAND“



Erstellt: Höchststadt, den 25. September 2023

Planungsphase: **Aufstellungsbeschluss**



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	Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	3
1.2.1	Geltungsbereich.....	3
1.2.2	Flächenbilanz.....	4
1.3	Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen.....	4
1.3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.3.2	Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan.....	5
1.3.3	Überprüfung von Schutzgebieten.....	6
1.3.4	Weitere Schutzgebiete.....	8
1.3.5	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB.....	8
1.4	Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung.....	9
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	11
2.1	Geltungsbereich.....	11
2.2	Allgemeines Wohngebiet.....	11
2.2.1	Bauliche Nutzung.....	11
2.2.2	Überbaubare Grundstücksgrenze.....	11
2.2.3	Stellplätze und Garagen.....	12
2.2.4	Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung.....	12
2.3	Verkehr- und Versorgungsflächen.....	12
2.3.1	Straßenverkehrsflächen.....	12
2.3.2	Ver- und Entsorgung.....	13
2.4	Natur, Umwelt und Klimaschutz.....	13
2.4.1	Grünflächen.....	13
2.4.2	Durchgrünung.....	14
2.4.3	Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
2.4.4	Klimaschutz.....	14
2.4.5	Artenschutz.....	15
2.4.6	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1a Abs. 2 BauGB.....	15
2.4.7	Sonstige Hinweise und Informationen.....	15
3	WEITERE INFORMATIONEN	16
3.1	Gesetze und Verordnungen.....	16
3.2	Unterlagen zum Verfahren.....	16
3.3	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange.....	17

1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Funktion und Zweck des einzelnen Bebauungsplans ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung der Stadt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken und zu leiten. Durch die am Allgemeinwohl orientierten (§ 1 BauGB) Bebauungspläne werden Baurechte erstmals geschaffen oder geändert.

Die planerische Gestaltungsfreiheit findet ihre Grenze in der Bindung der Bebauungsplanung an die Ziele der Raumordnung und in dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemein für das gesamte Gemeindegebiet die Entwicklung und Bodennutzung in Form von richtungweisenden Zielen und konkreten Darstellungen festlegt, setzt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich parzellenscharf die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken fest. Der Bebauungsplan wird vom Stadtrat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht.

Ziel der Stadt Höchststadt ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lekkerland“ einen Teil einer großen Freifläche zwischen Aischparkcenter und dem Gewerbegebiet „Medbacher Weg“ zweckmäßig zu nutzen und weitere Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Dadurch wird die Innenentwicklung vorangetrieben und aufgrund der großen Nachfrage dringend benötigte Gewerbeflächen bereitgestellt.

Da in den bisher ausgewiesenen Gewerbegebieten in Höchststadt der Großteil der Flächen bereits bebaut ist, kurzfristig bebaut wird (Bauanträge liegen bereits vor) oder sich in Privatbesitz befinden, möchte die Stadt in Zukunft weitere Grundstücke für Gewerbebetriebe zur Verfügung stellen. Die Grundstücksgrößen richten sich hierbei nach den erst 2023 abgefragten Interessenten für Gewerbeflächen.

Mit Datum vom 25.09.2023 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lekkerland“ beschlossen und die Planunterlagen mit Stand vom 25.09.2023 gebilligt.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt. Die Dokumentation der Umweltprüfung, die Berechnung des Kompensationsbedarfes, sowie die Durchführung der erforderlichen saP werden von Markus Fleckenstein aus Lohr am Main erstellt. Ausgleichsflächen, Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden derzeit mit dem Landratsamt vorabgestimmt und im laufenden Verfahren ergänzt.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 36.851 m².

Betroffen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Höchststadt a. d. Aisch:

Vollständig: Fl. Nrn. 872, 874, 875, 880, 881, 881/1, 882

Teilweise: Fl. Nrn. 920



Luftbild Geltungsbereich (BayernAtlas; 09/2023)

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Kieferndorfer Weg bzw. an den Parkplatz des Freibades/ der Eishalle an. Im Osten befindet sich ein Logistikzentrum für Lebensmittel („Unterwegskonsum“). Südlich liegt das Gewerbegebiet „Medbacher Weg“

1.2.2 Flächenbilanz

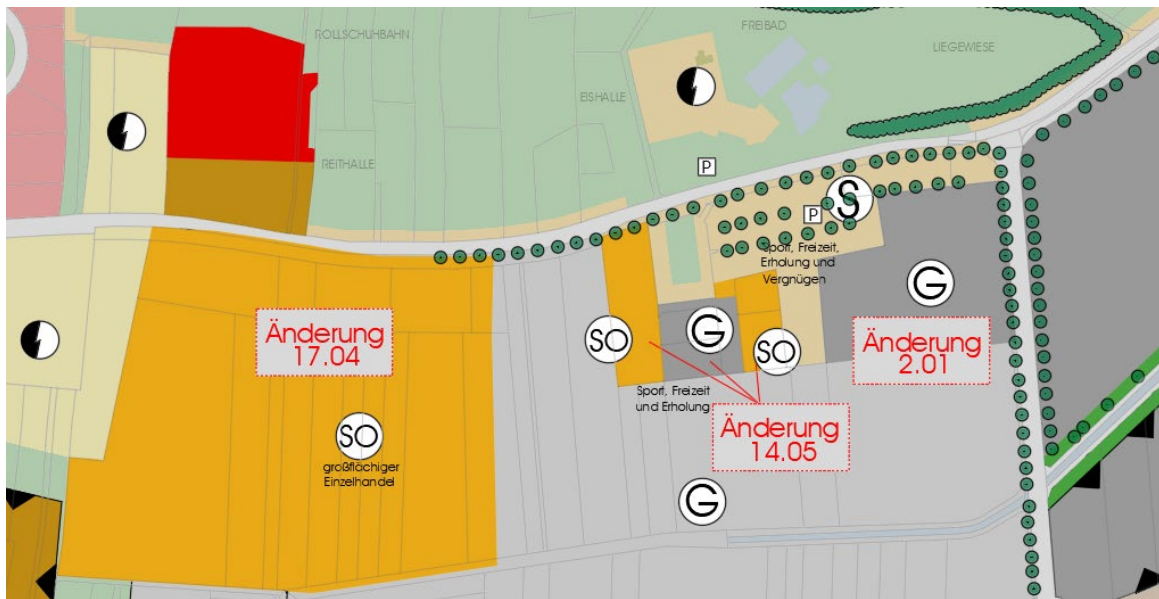
Geltungsbereich gesamt:	36.851 m²	100,00 %
Gewerbegebiet:	27.528 m ²	74,70 %
Verkehrsflächen:	4.671 m ²	12,68 %
davon Erschließungsstraße neu	3.664 m ²	9,94 %
davon Bestand Kieferndorfer Weg	1.007 m ²	2,73 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	350 m ²	0,95 %
Grünflächen:	4.302 m ²	11,67 %
davon Flächen mit zu erhaltenen Hecken	1.091 m ²	2,96 %
davon Graben mit Verkehrsbegleitgrün	1.402 m ²	3,80 %
davon Grünfläche mit Regenrückhaltebecken	1.476 m ²	4,01 %
davon Verkehrsbegleitgrün Kieferndorfer Weg	333 m ²	0,90 %

1.3 Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen

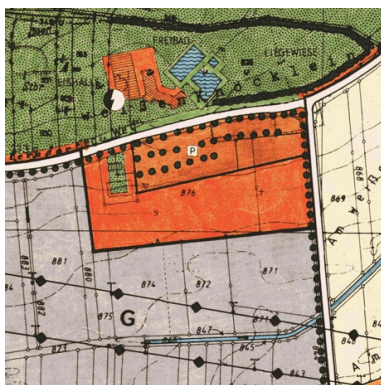
1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Stadt Höchststadt an der Aisch von 1997 war die bisher unbebaute Fläche bereits als Gewerbliche Baufläche dargestellt, wie der nachfolgende Planausschnitt aus dem ursprünglich gültigen FNP von 1977 zeigt.

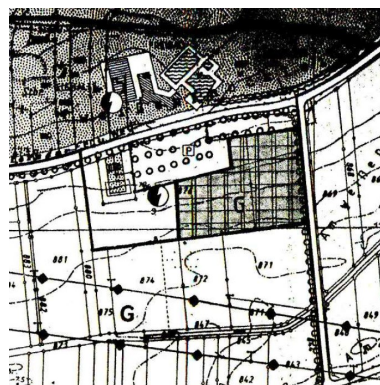
Änderungen des Flächennutzungsplanes sind nur auf den direkt angrenzenden Flächen erfolgt. Hierbei wurden innerhalb der ursprünglich als Sonderbaufläche „Sport, Freizeit, Erholung und Vergnügen“ dargestellten Fläche Teilbereiche in Gewerbliche Bauflächen geändert. (s. 2. und 14. Änderung). Im Westen wurde außerdem in der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ für die Errichtung des Einkaufszentrums „Aischpark-Center“ ausgewiesen.



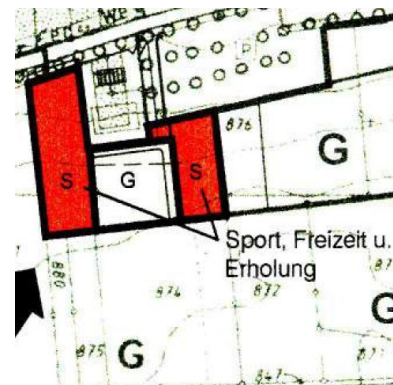
Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Höchststadt (1997) mit Änderungen



Ursprünglicher
Flächennutzungsplan (1977)



2. Änderung (Teilbereich 1)
10.12.1999



14. Änderung (Teilbereich)
20.06.2014

Der Bebauungsplan kann aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt werden. Eine Änderung ist demnach nicht erforderlich. Darüber hinaus befindet sich derzeit die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Verfahren, in der die Fläche ebenso als Gewerbliche Baufläche beibehalten wird.

1.3.2 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die Stadt Höchststadt zählt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Nürnberg zu den Mittelzentren im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen, auf deren weitere Stärkung hingewirkt werden soll.

Dem Trend, dass die eigenständige ländliche Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur in der Region stark überlagert und verformt wird und damit der räumliche und regionsspezifische Charakter schwindet, kann mit der Stärkung der Eigenentwicklung insbesondere in Höchststadt a. d. Aisch entgegengewirkt werden.

Für die Stadt Höchststadt a. d. A. sollen außerdem städtebauliche Sanierungsmaßnahmen vorrangig durchgeführt werden, was im Rahmen dieser Wiedernutzbarmachung einer bisher brach liegenden Fläche umgesetzt wird.

Die Ausweisung von Bauflächen soll gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Neben dem Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen in Höchststadt,

welcher im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (seit 2020 im Verfahren) ermittelt wurde, herrscht generell eine große Nachfrage nach Bauflächen. Hierfür möchte die Stadt Höchststadt die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig nutzen, was dem LEP-Ziel 3.2 entspricht. Die verfügbare Fläche an der Großen Bauerngasse bietet sich hierzu insbesondere aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage an. Bei den Planungen wird der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. der Grundsatz des Flächensparens berücksichtigt.

1.3.3 Überprüfung von Schutzgebieten

Trinkwasserschutzgebiete



Trinkwasserschutzgebiet Höchststadt Nord (hellblau) (Quelle: BayernViewer)

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet „Höchstadt Nord“ im Westen des Stadtgebietes.

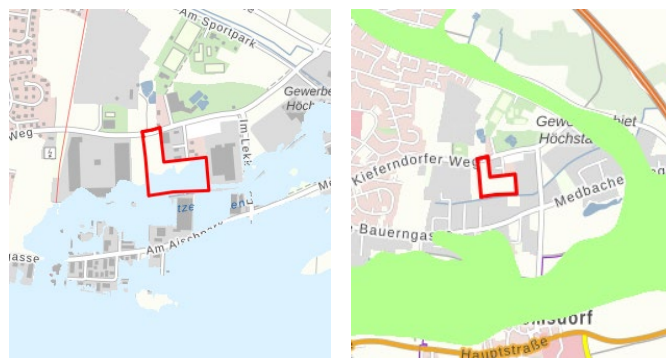
Überschwemmungsgebiet und hochwassersensible Bereiche

Überschwemmungsgebiet



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Aisch [Quelle: BayernAtlas]

Hochwasserrisiko



Hochwassergefahrenflächen HQ extrem (li.) und wassersensible Bereiche (re.) im Bereich des Plangebietes [Quelle: BayernAtlas]

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aisch (Abbildung links) und ist aufgrund der vorhandenen Topografie auch nicht gefährdet. Bei Betrachtung der Hochwassergefahrenflächen wird deutlich, dass die Fläche auch durch ein 100-jähriges Hochwasser nicht berührt wird. Berührt wird die Fläche jedoch durch Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}. Die Hochwasserthematik ist bei der Erschließung der Baugrundstücke zu berücksichtigen. Zur Rückhaltung von Oberflächenwasser wird im Südwesten ein großes Regenrückhaltebecken angelegt.

Wassersensible Bereiche (Abbildung rechts), Gebiete, die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind, erstrecken sich nicht direkt über den Planbereich. Es ist also auch bei Starkregen nicht davon auszugehen, dass die Bauflächen besonders gefährdet ist. Der vorhandene Graben wird zusätzlich so ausgebaut, dass

eine naturverträgliche Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in Richtung Süden erfolgen kann. Hier wurden im Rahmen der Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen bereits Gräben und Regenrückhaltebecken angelegt, um die Bauflächen selbst bei extremem Hochwasser vor Überschwemmungen zu schützen.



Vorhandene Regenrückhaltebecken und Gräben südlich des Geltungsbereiches (Quelle: VMB AG)

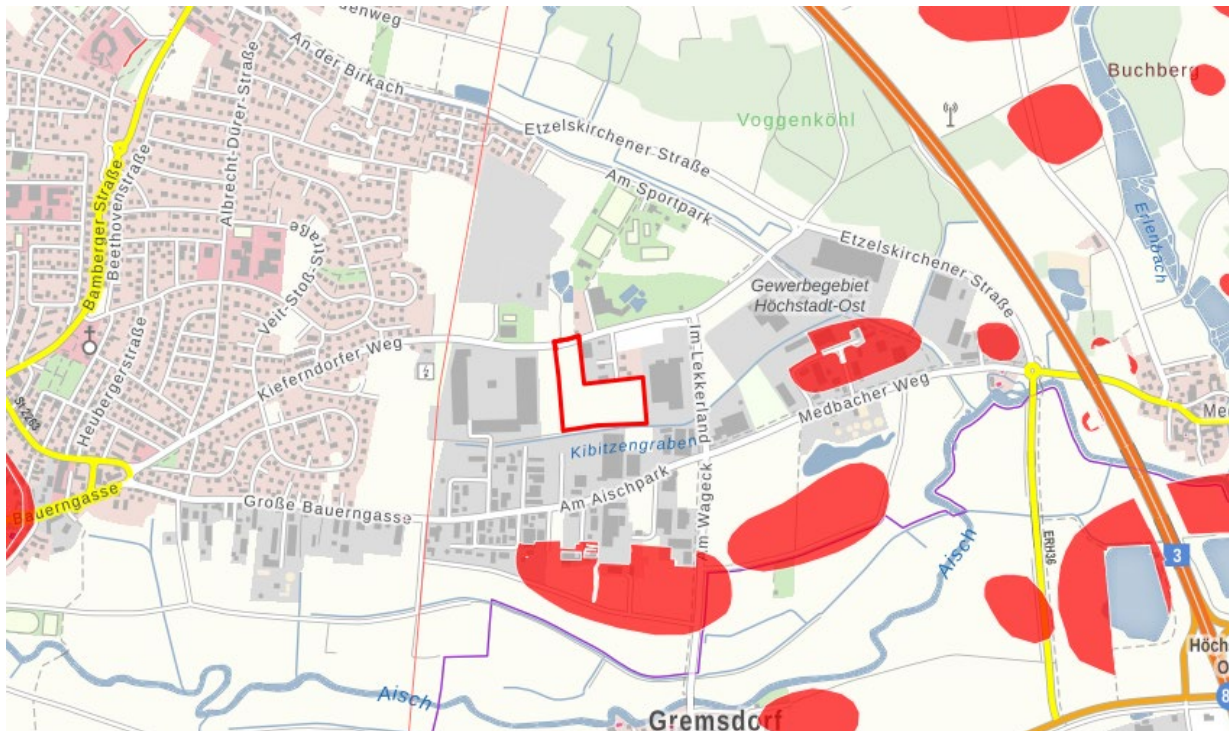
Kartierte Biotope und Ökoflächen



Biotopkartierung (pink) und Ökoflächen (grün) in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches (Quelle: BayernViewer)

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keinerlei kartierte Schutzgüter.

Denkmaldaten



Bau- und Bodendenkmäler in naher Umgebung (Quelle: BayernAtlas)

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind auf der überplanten Fläche und in unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

1.3.4 Weitere Schutzgebiete

Im Zuge der Kartierungen 2013 wurden u. A. Vorkommen der Feldlerche und des Rebhuhns auf den Flächen festgestellt. Eine erneute Begehung der Fläche fand 2023 bereits statt. Hierbei wurde das Vorkommen eines Rebhuhn Paares festgestellt, das für die Umsetzung des Bebauungsplanes umgesiedelt werden soll. Dies wird im Umweltbericht und der erfolgten Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung näher thematisiert.

1.3.5 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 Stadt Höchststadt a. d. Aisch 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 (Markt Lonnerstadt, Wachenroth, Markt Mühlhausen, Pommersfelden, Frensdorf, Hirschaid, Hallerndorf, Adelsdorf, Gremsdorf, Heßdorf, Markt Weisendorf, Markt Uehlfeld) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

1.4 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

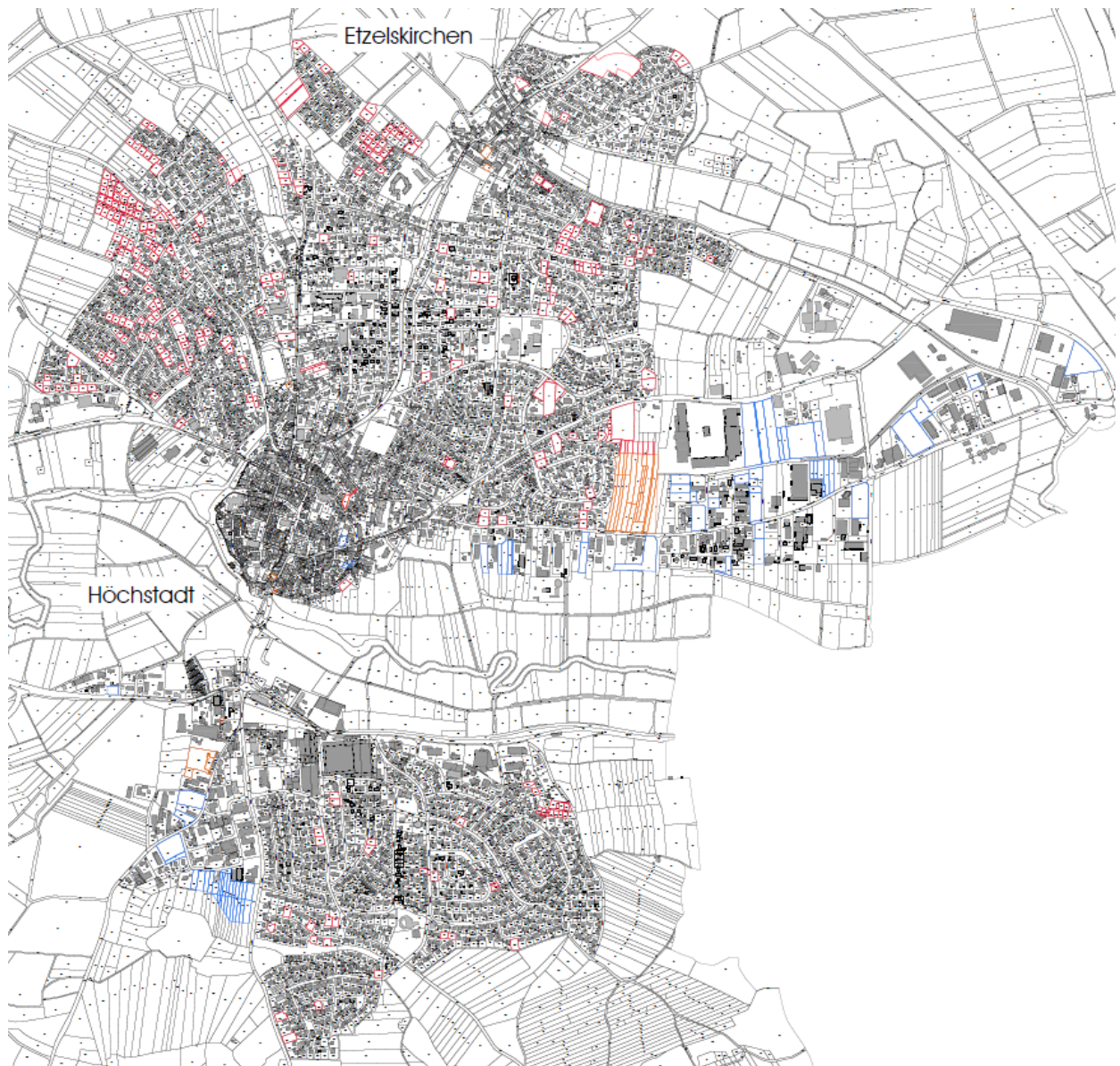
Bedarfsnachweis

Bei der Ausweisung der Gewerbeflächen handelt es sich um die Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die Bauflächen wurden bereits genehmigt, konnten bisher jedoch u.a. aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erschlossen werden. Da die Stadt die Flächen inzwischen erwerben konnte, sollen nun die baurechtlichen Vorkehrungen für eine Bebauung geschaffen werden.

Hinsichtlich des Bedarfs an Gewerbeflächen wird auf die Bedarfsermittlung für Gewerbeflächen im Rahmen der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Höchststadt verwiesen. Die Fläche wird hier dem ermittelten Bedarf bereits als Freifläche gegenübergestellt und dementsprechend bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt.

Alternativenprüfung

In der Kernstadt Höchststadt sind inzwischen nahezu alle Grundstücke, die der Stadt für eine Ausweisung zur Verfügung stehen, bebaut. Dies betrifft neben Wohnbauflächen auch gewerbliche Bauflächen, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die Freiflächen der Stadt Höchststadt in einer Themenkarte dargestellt. Abgebildet sind dort neben Freiflächen, die bereits durch die verbindliche (BPlan) oder vorbereitende (FNP) Bauleitplanung bauplanungsrechtlich behandelt wurden, auch Potenzialflächen im Innenbereich. Im Ausschnitt aus dem Bereich der Kernstadt Höchststadt (siehe Folgeseite) sind Freiflächen innerhalb von Wohnbauflächen (rot), gewerblichen Bauflächen (blau) und gemischten Bauflächen (braun) markiert. Aus der Übersichtskarte (Stand 28.03.2022) wird ersichtlich, dass neben einzelnen Freiflächen auch eine große zusammenhängende Freifläche für gewerbliche Bauflächen im Bereich zwischen „Aischparkcenter“ und „Lekkerland“ besteht. Diese soll im Rahmen dieses Bebauungsplanes jetzt überplant werden.



*Ausschnitt aus dem Freiflächenkataster der Stadt Höchststadt, Kernstadtgebiet
(Themenkarte zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes; Stand 03/22; VMB AG)*

2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Geltungsbereich

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen direkt die Bebauungspläne Nr. 21 (im Norden) mit 3 Änderungen, Nr. 51 (im Osten) mit 3 Änderungen und Nr. 47 (im Süden) mit 4 Änderungen an. Das im Westen angrenzende Flurstück Nr. 883 (Gem. Höchststadt a.d.A.) befindet sich in Privatbesitz und steht der Stadt somit langfristig nicht zur Verfügung.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 36.851 m² auf.

2.2 Allgemeines Wohngebiet

2.2.1 Bauliche Nutzung

Für die Grundstücke wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei sind jedoch Vergnügungsstätten, die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zugelassen. Die Fläche des Gewerbegebietes beläuft sich auf insgesamt ca. 27.353 m².

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll der Charakter des Gebietes angrenzend an weitere Gewerbeflächen und Sonderbauflächen für Sport, Freizeit und Erholung bewahrt werden. Die Art der baulichen Nutzung entspricht damit auch der der südlich angrenzenden Bauflächen.

Die dargestellte Flächenaufteilung entspricht den aktuellen Anfragen für Gewerbeflächen, die der Stadt mit Stand 2023 vorliegen. Im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke können auf Nachfrage jedoch auch kleinere oder größere Bauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Für eine effektive Ausnutzung der Fläche und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Der Wert entspricht somit auch dem der angrenzenden Gewerbeflächen und sorgt dafür, dass die Grundstücke maximal ausgenutzt werden können und keine größeren Flächenausweisungen erforderlich werden. Die GFZ wird mit dem Höchstwert 1,6 festgesetzt.

Für eine geordnete Höhenentwicklung sind maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe ab OK RFB EG darf maximal 10,00 m betragen. Zwar wurde im südlich und östlich angrenzenden Gewerbegebiet die zulässige Traufhöhe von West nach Ost kontinuierlich auf bis zu 20 m erhöht, jedoch sind die entstandenen Gebäude im Bestand eher mit Gebäudehöhen bis maximal 10 m einzuordnen. Dies entspricht auch der Höhenentwicklung des im Westen befindlichen Aischpark-Centers, dass ebenfalls nicht durch extrem hohe Gebäude überragt werden soll.

Die Gebäudehöhe ist generell definiert als Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und oberstem Gebäudeabschluss (z.B. First oder OK Attika). Für die Höhenlage ist zu beachten, dass die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,50 m über dem für jedes Grundstück definierten Bezugspunkt an der neuen Erschließungsstraße liegen darf.

2.2.2 Überbaubare Grundstücksgrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese gilt als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden gemäß Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig, um insbesondere den Brandschutz sicherzustellen.

Die Baugrenzen sind überwiegend mit einem Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt. Entlang der Gehwege beträgt der Abstand 1,00 m.

2.2.3 Stellplätze und Garagen

Bestimmungen zu Stellplätzen und Garagen sind der Garagen-, Stellplatz und Freiflächensatzung (GaStFS) der Stadt Höchststadt zu entnehmen. Diese ist auf der Homepage der Stadt veröffentlicht.

2.2.4 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

Hinsichtlich der **Dachgestaltung** werden nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 25° zugelassen. Dies entspricht einer kompakten Bauweise, die im Sinne des Klimawandels besonders zweckmäßig für Gewerbebauten ist.

Die technisch nutzbaren Flächen von Flachdächern (Flächen außerhalb von technischen Dachaufbauten, Oberlichtern und Dachfenstern) sind mit Gräsern, Wildkräutern oder Stauden extensiv zu begrünen, um Oberflächenwasser im Siedlungsraum zurückzuhalten, Lebensräume im bebauten Raum zu schaffen und stadtklimatische Effekte zu erzielen. Hierzu ist auf Flachdachkonstruktionen eine Vegetationstragschicht (Substratschicht) von mindestens 8 cm vorzusehen.

Zusätzlich sind auf mindestens 50% der Dachfläche Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen anzubringen. Die Kombination von Dachbegrünung und entsprechenden Anlagen zur Gewinnung solarer Energie gilt als besonders effektiv.

Wie in den angrenzenden Gewerbegebieten sind zur **Fassadengestaltung** zweigeschossige Außenwände mit mehr als 5,0 m Breite ohne Wandöffnung mit standortgerechten Klettergewächsen zu begrünen oder durch eine hochwüchsige Begrünung des Gebäudevorfeldes, z.B. durch vorgelagerte Baumreihen, Baum- oder Großstrauchgruppen, aufzulockern. Bei glatten Wandflächen sind entsprechende Kletterhilfen vorzusehen.

Einfriedungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Massive Einfriedungen oder massive Zaunsockel sind im Sinne eines verträglichen Ortsbildes nicht zulässig. Auch diese Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbegebiete und sorgen somit für ein einheitliches Orts- und Landschaftsbild.

2.3 Verkehr- und Versorgungsflächen

2.3.1 Straßenverkehrsflächen

Die neue Erschließungsstraße wird, wie in den südlich angrenzenden Gewerbegebieten, mit Mehrzweckstreifen auf der einen und Gehweg auf der anderen Seite ausgebildet. Daraus ergibt sich eine Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 9,50 m. Die Straße wird als Sackgasse mit Wendehammer ausgebildet.

Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist ausgelegt für 3-achsige Müllfahrzeuge und weist damit einen ausreichend großen Wendekreis auf. Aufgrund der Größe kann in der Mitte der Wendeanlage beispielsweise eine begrünte Insel angelegt werden, die die Verkehrsfläche zusätzlich durchgrünt.

Die Straßenführung im Anschluss an den Kieferndorfer Weg wurde bewusst an den im Westen befindlichen Graben gelegt, um dessen dauerhafte Erreichbarkeit für Pflegezwecke zu sichern. In den Geltungsbereich wurde außerdem eine Teilfläche des Kieferndorfer Weges aufgenommen, um die Erschließung des Baugebietes langfristig zu sichern.

Mit den aufgenommenen Gehwegen kann eine fußläufige Verbindung zwischen Gewerbegebieten und Kieferndorfer Weg bzw. Freibad und Eishalle hergestellt werden. Die 2,50 m breiten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen liegen zudem an den zu erhaltenden öffentlichen Hecken und dienen somit gleichzeitig der Erreichbarkeit zur Pflege der Hecken.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegte Wendeanlage am Ende der Stichstraße gesichert.

Alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt.

Schmutzwasser:

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Hierzu wird innerhalb der neuen Erschließungsstraße ein neuer Schmutzwasserkanal verlegt, der über den südlichen Gehweg entlang der zu erhaltenden Hecke nach Süden verlegt wird. Ein Anschluss an den Bestand kann im Kreuzungsbereich „Am Strauchgraben“ – „Medbacher Weg“ (Feldweg), im Bereich der südlichen Zufahrt zum Aischnpark-Center, erfolgen.

Niederschlagswasser: 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 Belange entgegenstehen. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnah) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, kann einer Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden. Grundsätzlich ist für eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierauf kann gegebenenfalls verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Oberflächenwasser kann über den bestehenden und auszubauenden Graben im Westen zum neuen Regenrückhaltebecken geleitet und dort teilweise versickert werden. Anschließend wird es gedrosselt über den südlich verlaufenden Kiebitzengraben in Richtung Osten abgeleitet.

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung kann über eine neue Ringleitung mit Anschluss im Kieferndorfer Weg über die neue Gehwegverbindung sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Die weiteren Erschließungseinrichtungen (Wasser, Strom, etc.) können ebenfalls an vorhandene Leitungen im Bereich des Kieferndorfer Weges angeschlossen werden.

2.4 **Natur, Umwelt und Klimaschutz**

Der Umweltbericht wird derzeit vom Büro Fleckenstein aus Lohr am Main erstellt und wird den Planunterlagen im laufenden Verfahren beigelegt. Generell sind hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen die Ausführungen des Umweltberichtes vom Büro Fleckenstein aus Lohr am Main zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht werden auch die erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt, die jedoch erst im Rahmen der regulären Beteiligungsrunde mittels Festsetzung zugeordnet werden können. Zudem wurden innerhalb des Geltungsbereiches Vorkommnisse des Rebhuhns gefunden, woraufhin eine saP erstellt und Flächen für eine Umsiedlung der Tiere bestimmt wurden. Da diese derzeit mit dem Landratsamt abgestimmt werden, wird die saP mit entsprechenden Ausgleichsflächen erst im Rahmen der regulären Beteiligung beigelegt.

2.4.1 Grünflächen

Der vorhandene Heckenzug im Zentrum des Geltungsbereiches, sowie die Baumreihen entlang des Kieferndorfer Weges werden weitestgehend erhalten und dürfen nur für eine zweckmäßige Erschließung

unterbrochen werden. Um die Hecken langfristig zu erhalten werden sie als öffentliche Grünflächen festgesetzt und erhalten angrenzend einen 2,00 m breiten Weg zur Bewirtschaftung.

Innerhalb der Grünfläche im Südwesten wird ein Regenrückhaltebecken angrenzend an den vorhandenen Graben geplant, dass für das Gewerbegebiet ausreichend dimensioniert wird. Zudem wird der vorhandene Graben ausgebaut.

2.4.2 Durchgrünung

Zur Durchgrünung der Bauflächen ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 3.000 m² ist zusätzlich je 1.000 m² ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Es sind klimatolerante und naturraumtypische Laubbäume und ortstypische Obstbaumarten zu pflanzen. Die Pflanzstandorte innerhalb der Grundstücksflächen sind variabel und können an den jeweiligen, betrieblichen Flächenanforderungen ausgerichtet werden.

Grundsätzlich gilt es im gesamten Geltungsbereich eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9,00 m² je Baum vorzusehen, um die Entfaltung der Gehölze sicherzustellen. Außerdem sind Pflanzausfälle in Anlehnung an die Pflanzvorgaben zu ersetzen, um die ästhetischen und siedlungsökologischen Funktionen der Durchgrünung des Gebietes und des Straßenraumes langfristig sicherzustellen. Die Pflanzvorschläge aus dem Umweltbericht sind zu berücksichtigen.

2.4.3 Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gehölzrodungen, die bau- oder anlagebedingt für eine Entwicklung der baulichen Nutzflächen, einschl. der festgesetzten Verkehrsflächen zwingend erforderlich sind, sind ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. Hiervon kann im Ausnahmefall abgewichen werden, wenn im Vorfeld der Baumaßnahmen durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind, insbesondere potenzielle Brutstätten zu Baubeginn nicht besetzt sind. Hierdurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass potenziell vorhandene Bruthabitate und Gelege durch die Baulandentwicklung nicht erheblich geschädigt werden und entsprechende artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG erfolgreich vermieden werden können.

Die geplanten Regenwasserrückhaltungen sind in unbefestigter, naturnaher Bauweise anzulegen, organisch auszuformen, zu begrünen und in die umgebenden, öffentlichen Grünflächen einzubinden. Hierdurch sollen Eingriffe in den natürlichen Bodenkörper begrenzt, neue Lebensraumqualitäten innerhalb der geplanten Parkanlage geschaffen und ein attraktives Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Die Sicherung von Einläufen mit Natursteinsätzen ist zulässig.

2.4.4 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch die Stadt Höchststadt legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang.

Im Bebauungsplan werden aus Gründen des Klimaschutzes nur Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen, die zu begrünen sind. Hierzu sind Gräser, Wildkräuter oder Stauden zu verwenden, um Oberflächenwasser im Siedlungsraum zurückzuhalten, Lebensräume im Siedlungsbereich zu schaffen und Stadtklimatische Effekte zu erzielen. Auf Flachdachkonstruktionen ist hierfür eine Vegetationsschicht von mindestens 8 cm. vorzusehen. Zusätzlich sind auf mindestens 50 % der Dachfläche Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen zu installieren.

Durch die Begrünung von Fassaden sollen neben einem attraktiven Ortsbild auch siedlungsökologische Funktionswerte (Lebensraum, Stadtklimaschutz, Wasserhaushalt) erzielt werden.

Zur Durchgrünung großer Parkflächen, sowie zu einer naturverträglichen Gestaltung der Freiflächen gelten zusätzlich Vorgaben aus der Garage-, Stellplatz- und Freiflächensatzung der Stadt Höchststadt.

Auf weitere Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung wird aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet.

2.4.5 Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes wurden Rebhühner entdeckt, die entsprechend umzusiedeln sind, um das Baugebiet erschließen zu können. Derzeit läuft hierzu die Abstimmung mit dem Landratsamt. Bis zur regulären Beteiligungsrunde wird die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Begründung als Anlage beigelegt und entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Weitere Informationen hierzu sind auch dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.4.6 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Festsetzungen wird eine mehrgeschossige Bauweise und effektive Ausnutzung der Bauflächen ermöglicht, sodass ein wesentlicher Beitrag zum Schutz von Grund und Boden geleistet werden kann. Zudem wird auf der Fläche eine große Baulücke geschlossen. Auf eine ausreichende Durchgrünung wird mittels verschiedener Festsetzungen bzw. den Vorgaben aus der Freifächensatzung hingewirkt.

2.4.7 Sonstige Hinweise und Informationen

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, gelten hinsichtlich Garagen, Stellplätzen und der Gestaltung von Freiflächen die Bestimmungen der Garagen-, Stellplatz- und Freifächensatzung der Stadt Höchststadt a. d. A. in ihrer aktuell gültigen Fassung.

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 Nürnberg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

Es wird auf den Schutz von Mutterboden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV hingewiesen.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse wird empfohlen, für Nutzgärten nicht den vorhandenen Boden zu verwenden, sondern Frischmaterial einzubauen.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten 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 AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Im überplanten Bereich sollen neue Anlageteile erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Bauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden.

Auch die Deutsche Telekom Technik GmbH ist so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich zu informieren.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

3 WEITERE INFORMATIONEN

3.1 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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 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 4 vom 18.07.2021 (BGBl. I S. 1666) m.W.v. 01.10.2021
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

3.2 Unterlagen zum Verfahren

Unterlage	Planer	Planstand
Bebauungsplan	Valentin Maier Bauingenieure AG	25.09.2023
Umweltbericht	Büro Fleckenstein	xx.xx.2023
<i>→ wird zur regulären Beteiligung ergänzt</i>		
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Büro Fleckenstein	xx.xx.2023
<i>→ wird zur regulären Beteiligung ergänzt</i>		

3.3 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Regierung von Mittelfranken	Amt für ländliche Entwicklung
Landratsamt Erlangen-Höchstadt	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung
Staatliches Bauamt Nürnberg	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Die Autobahn GmbH des Bundes	Industrie- und Handelskammer Nürnberg
Planungsverband Region Nürnberg	Handwerkskammer Nürnberg
Kreisbrandrat, Matthias Rocca	Verkehrsverbund Großraum Nürnberg
Fernwasserversorgung Franken	Bayerischer Bauernverband
Bayernwerk Netz GmbH	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
N-Ergie Netz GmbH	Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Deutsche Telekom Technik GmbH	Kreisheimatpfleger Dr. Manfred Welker
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	

NACHBARGEMEINDEN

Markt Mühlhausen (VG Höchstadt a. d. Aisch)	Gemeinde Pommersfelden
Markt Lonnerstadt (VG Höchstadt a. d. Aisch)	Markt Weisendorf
Gemeinde Gremsdorf (VG Höchstadt a. d. Aisch)	Markt Uehlfeld (VG Uehlfeld)
Gemeinde Hallerndorf	Gemeinde Frensdorf
Gemeinde Adelsdorf	Gemeinde Heßdorf