

Stadt Höchststadt a.d. Aisch



BEBAUUNGSPLAN

"Häckersteig IV"

VORENTWURF :

M 1 : 1000

STAND 17.05.2010

ARCHITEKT DIPL. ING. (FH) E.O. WEBER

TEL. 09193 / 8979

GLEIWITZER STR. 2 91315 HÖCHSTADT

FAX 09193 / 3707

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Als Bestandteil des Bebauungsplans)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GFZ 0,50 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze

GRZ 0,40 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche mit / ohne Gehweg

Verkehrsberuhigter Bereich

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

Öffentliche Grünfläche

Hecken, Feldgehölz, als Bestand zu erhalten

Private Grünfläche mit Hecke (s. Text)

Baum, Neupflanzung

Sträucher, Neupflanzung

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN :

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN :

Bestehende Grundstücksgrenze

Geplante Grundstücksgrenze

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer

Freileitung Strom 20 kV

Schutzzone 20 kV Freileitung (s. Text, III. Hinweise)

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (s. Text, III. Hinweise)

8. NUTZUNGSSCHABLONE :

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (als Anlage)

III. HINWEISE (als Anlage)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat in der Sitzung vom 01.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

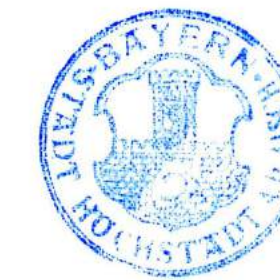
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.03.2010 hat in der Zeit vom 29.03. bis 29.04.2010 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.03.2010 hat in der Zeit vom 29.03. bis 29.04.2010 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06. bis 07.07.2010 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06. bis 07.07.2010 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom 13.09.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.09.2010 als Satzung beschlossen.



Höchststadt den 30.09.2010

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01.10.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Höchststadt den 04.10.2010

1. Bürgermeister



Stadt Höchststadt a.d. Aisch



BEBAUUNGSPLAN "Häckersteig IV"

ENTWURF : M 1 : 1000 STAND 13.09.2010
 ARCHITEKT DIPL.ING.(FH) E.O. WEBER TEL. 09193 / 8979
 GLEIWITZER STR. 2 91315 HOCHSTADT FAX 09193 / 3707

STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH

BEBAUUNGSPLAN

"HÄCKERSTEIG IV"

(Stand 17.05.2010)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT :

(als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. Wohneinheiten :

Pro Baugrundstück sind maximal zwei abgeschlossene Wohnungen zulässig.

2. Baugrenzen, Abstandsflächen :

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

3. Dacheindeckung :

Dächer bzw. Dacheindeckungen aus Metall sind wegen des Wasserschutzgebietes nicht zulässig.

4. Sonnenkollektoren, Photovoltaik Elemente :

Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sollten in den Dachflächen symmetrisch angeordnet werden

5. Außenwandbekleidungen :

Nicht zugelassen sind Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen.

6. Stellplätze und Garagen :

Pro Haus mit einer Wohnung sind zwei Stellplätze gefordert. Befindet sich im Haus eine weitere Wohneinheit, so ist für diese ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, es gelten dann die Bestimmungen der BayBO.

Vor Garageneinfahrten sind grundsätzlich Stauräume von mind. 5,0 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

7. Befestigte Flächen :

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind zu minimieren. Die Zufahrten zu den Garagen, die Stauräume, sowie die offenen PKW - Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster, Drainpflaster od. dergl.) auszubilden, mit einem Fugenanteil von ca. 20-25 % und einem Abflussbeiwert von ca. 0,5 oder niedriger. Der Unterbau für diese Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein. Asphaltbeläge in diesem Bereich sind nicht zugelassen.

8. Grundstückseinfriedung, Stützmauern :

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig. Massive Einfriedungen sind nicht zulässig. Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel 1,3 m nicht überschreiten. Massive Zaunsockel sind nur zu den Öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig, bis zu einer max. Höhe von 30 cm üb. OK-Straßenbelag. Stützmauern zwischen den Grundstücken, sind nur bei größeren Höhenversätzen bis zu einer Höhe von max. 1.0 m über Gelände zulässig, ein Zaun darauf dann max. noch 80 cm.

9. Grünordnung :**9.1 Durchgrünung der Grundstücke :**

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

9.2 Hausbäume :

Die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke als sogenannte "Hausbäume", sind zwingend vorgeschrieben.

Die ausgewiesenen Standorte sind im Bereich von Hauseingängen und Garagenzufahrten variabel.

Ausschließlich zugelassen sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, z.B. Hainbuche, Linde, Ahorn usw.

sowie Hochstamm - Obstbäume, z.B. Walnuss, Birne, usw.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

9.3 Bestandschutz Hecken, Feldgehölz :

Die vorhandenen, im Plan eingetragenen Hecken bzw. Feldgehölze sind zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig, ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in diesem Bereich nicht zugelassen. Der Bestand ist gemäß dem BayNatSchG zu erhalten und nach den Landschaftspflegeleitlinien des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken (LPV) zu pflegen und zu unterhalten.

9.4 Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung :

Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 7067 m² (s. Begründung Pkt. 4.6)

Da die erforderliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich sind, verpflichtet sich die Stadt Höchststadt, den Ausgleichsbedarf außerhalb durchzuführen.

Dies geschieht auf dem Grundstück der Fl. Nr. 101/1 der Gemarkung Sterpersdorf. Der vorhandene Bestand wird als intensiv genutzte Ackerfläche in die Kat. 1 oberer Wert eingestuft.

Das Grundstück ist bereits in das Ökokonto der Stadt Höchststadt aufgenommen worden. Die Grundstücksfläche der Fl.Nr. 101/1 beträgt insgesamt 10.393 m².

Auf dem Grundstück kann eine Aufwertung um 2 Kategorien durch folgende geplante Maßnahmen erreicht werden.

1. Ausbildung eines Waldsaumes im westlichen Bereich
2. Anlegen einer extensiv genutzten Streuobstwiese.
3. Anlegen von Heckengruppen die das Grundstück durchziehen.

Für andere Ausgleichsmaßnahmen werden bereits die Teilflächen 1-3 herangezogen (s. Anlage 8.6).

Von der noch zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche werden durch die zweifache Aufwertung ca. 3.534 m² (7. 067 x 0,5) dem Ausgleich der Eingriffsflächen im Planungsgebiet "Häckersteig IV" zugeordnet (F 4).

Die Meldung mit detaillierter Beschreibung der geplanten Maßnahmen erfolgt an das Ökoflächenkataster. Die 15-jährige Entwicklungs- bzw. Pflegebindung beginnt im Jahre 2010 und endet 2025.

Hierzu Übersichtsskizze in der Begründung, Anlage 8.6.

10. Regenwasser :

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Garten-Gießwasser oder Brauchwasser (sogen. Grauwasser im Haushalt) zugeführt werden und falls dies geplant ist, in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch dargestellt werden, einschließlich Lage und Größe des Regenwassersammelbehälters.

Das Rückhaltevolumen des Regenwasserauffangbehälters sollte pro 100 m² Dachfläche ca. 2,0 cbm betragen.

Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters sollte 5,0 cbm nicht unterschreiten.

Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter ist an den Abwasserkanal des öffentlichen Abwassersystems anzuschließen.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (sogen. Grauwasser im Haushalt), ist die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation zu beachten (s. auch III. Hinweise).

11. Versorgungsleitungen :

Die Versorgungsleitungen für Fernmeldeanlagen, Rundfunk usw. sollten innerhalb des Planungsbereiches unterirdisch verlegt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 50 Abs. 3 TKG.

III. HINWEISE : **(als Bestandteil des Bebauungsplans)**

1. Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung :

GW - Wasserschutzgebiet, weitere Schutzzone III, gemäß der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Höchststadt vom 05.06.1987 innerhalb des gesamten Planungsgebiets "Häckersteig IV".

Die Auflagen der geltenden Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Das im Grundstücksbereich anfallende Schmutz- und Abwasser ist zu sammeln und in dichten Leitungen aus dem Wasserschutzgebiet herauszuleiten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, welches ebenfalls unter den Begriff Abwasser fällt, ist nicht zulässig.

Das von den öffentlichen Verkehrsflächen abfließende und gesammelte Regenwasser ist dem Abwasserkanal zuzuleiten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen, welches ebenfalls unter den Begriff Abwasser fällt, ist nicht zulässig.

Für die Ausführung von Abwasserkanälen in der weiteren Schutzzone III gelten über die einschlägigen Normen und Richtlinien hinaus strengere und weitergehende Anforderungen. Baustoffe und Bauteile müssen mindestens gemäß ATV-Arbeitsblatt A 139 genügen. Baustoffe und Materialien, die auswaschbare, wassergefährdende Stoffe enthalten, dürfen nicht verwendet werden. Dies gilt auch für die Grabenverfüllung. Grundsätzliche Anforderungen ergeben sich aus dem ATV-Arbeitsblatt A 142. Besonders wichtig ist bei Abwasserkanälen und –Leitungen in Wasserschutzgebieten die Prüfung der Wasserdichtheit, die über das erforderliche Maß hinausgeht. Die strengeren Prüfkriterien zur Erfüllung der weitergehenden Anforderungen an die Dichtheit von Abwasserkanälen ergeben sich aus dem LfW-Merkblatt Nr. 4.3/6. Die Prüfung, an der das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu beteiligen ist, hat vor Inbetriebnahme und wiederkehrend alle 5 Jahre zu erfolgen. Dies gilt auch für die Anschlusskanäle.

Damit die wiederkehrenden Kontrollen und Überprüfungen auch im privaten Bereich ohne Schwierigkeiten durchgeführt werden können, ist jede Hausanschlussleitung über einen Revisionsschacht an den öffentlichen Kanal anzubinden. Die Stadt Höchststadt hat als Träger des Wasserschutzgebietes im Satzungsvollzug dafür Sorge zu tragen, dass der Dritte Teil der Eigenüberwachungsverordnung umgesetzt und die weitergehenden Betriebssicherheits- und Funktionsfähigkeitskontrollen durchgeführt werden. Die Verbote und Einschränkungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Wirksamkeit eines Wasserschutzgebietes darf durch Baugruben nicht beeinträchtigt werden, bzw. ist das Risiko einer Verunreinigung zu minimieren. Grundwasser, das während der Bauarbeiten abgesenkt werden muss, ist über Rohrleitungen aus dem Schutzgebiet herauszuleiten. Eine intensive Überwachung der Bauarbeiten (insbesondere bei der Wiederverfüllung des Rohrgrabens) durch den Unternehmungsträger ist erforderlich.

2. Schutzzone (Baubeschränkungszone) 20 kV Freileitung :

Im Bereich der Schutzzone entlang der 20 kV Freileitung sind für Gebäude, Gebäudeteile und für die Bepflanzung die erforderlichen Schutzabstände nach DIN VDE 0210/5.2005 und 0105-100/2009-10 zu beachten. Die Standsicherheit des Freileitungsmastes und die Zufahrt zum Standort muss zu jeder Zeit gewährleistet sein.

Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände. Pläne für Bauvorhaben in diesem Bereich sind rechtzeitig vor Baubeginn der E.ON Bayern AG, zur Prüfung auf der Grundlage einschlägiger Vorschrift vorzulegen.

3. Immissionsschutz (Wärmepumpen, Lüftungsanlagen)

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen :

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A),
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).

Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern.

Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden.

Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

4. Regenwasser als Brauchwasser :

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (Grauwasser) gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 1 und nach DIN 1988 T. 4 Abs. 3.2.1 darf keine direkte Verbindung zur zentralen Versorgungsanlage der Stadt Höchststadt bestehen.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Um eine Verwechslung von Regenwasser mit Trinkwasser auszuschließen, ist die Kennzeichnung der Entnahmestelle mit "Kein Trinkwasser" notwendig.

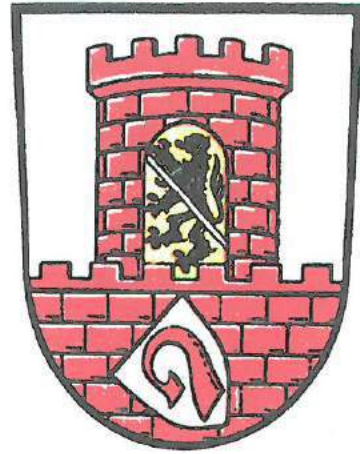
Die Anlagen sind mit entsprechenden Sicherungen vor versehentlichem Benutzen, insbesondere durch Kinder, auszustatten.

Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage alleine verantwortlich.

Brauchwasseranlagen sind bei der Stadt Höchststadt anzumelden.

5. Bodenfunde, Bodendenkmale :

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 (s. Art.8 Abs. 1 und 2 DSchG).



Stadt Höchstädt a.d. Aisch

BEBAUUNGSPLAN "Häckersteig IV"

B E G R Ü N D U N G einschl. Umweltbericht

(Zum Bebauungsplan in seiner Fassung vom 17.05.2010)

INHALTSVERZEICHNIS:

- 1.0 Planerische Vorgaben
 - 1.1 Anlass der Planung
 - 1.2 Lage des Planungsgebietes, räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 1.3 Ziele und Zwecke der Planung
 - 1.4 Rechtliche Grundlage
- 2.0 Städtebauliche Ordnung
- 3.0 Erschließung
 - 3.1 Verkehrstechnisch
 - 3.2 Wasser, Abwasser
 - 3.3 Elektrizität
 - 3.5 Fernmeldeanlagen, Rundfunk
- 4.0 Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit, Eingriffsregelung
- 5.0 Umweltprüfung, Umweltbericht
- 6.0 Abwägung der Belange
- 7.0 Daten des Planungsgebietes
- 8.0 Anlagen
 - 8.1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, bekannt gemacht am 31.10.1997.
 - 8.2 Auszug aus der Biotopkartierung, Übersicht Bayern Flachland
 - 8.3 Auszug aus der Biotopkartierung Höchstadt Nordwest
 - 8.4 Übersichtsplan zur Eingriffsregelung, Bestandsermittlung
 - 8.5 Übersichtsplan zur Eingriffsregelung, Eingriffsfläche
 - 8.6 Übersichtsplan zur Eingriffsregelung, Ausgleich Außerhalb
 - 8.7 Umweltbericht

1.0 PLANERISCHE VORGABEN

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Höchststadt liegt knapp außerhalb des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen in einer verkehrstechnisch sehr günstigen Lage.

Nordöstlich von Höchststadt verläuft die Bundesautobahn A 3, an die die Stadt mit zwei Ausfahrten in geringer Entfernung sehr gut angebunden ist.

Durch die Bundesstraße B 470, die ebenfalls durch das Stadtgebiet führt und die regionale Entwicklungsachse Erlangen-Höchststadt-Neustadt/Aisch erschließt, bietet die verkehrsmäßige Infrastruktur des Raumes Höchststadt ideale Bedingungen für die Anbindung an die benachbarten Mittelzentren.

Höchststadt ist gemäß der Neufassung des LEP Bayern vom 21.08.2006 als mögliches Mittelzentrum eingestuft.

Die in den letzten Jahren geschaffenen bzw. erweiterten Einrichtungen im Bereich Kultur, Freizeit und Sport zusammen mit den vorhandenen weiterführenden Schulen und den sozialen Einrichtungen haben die Attraktivität Höchststadts zusätzlich ansteigen lassen.

Dem zu erwartenden Bedarf nach Bauland wurde bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes der 1978 wirksam geworden ist bereits Rechnung getragen.

Mit dem neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, bekannt gemacht am 31. Oktober 1997, wurde diese Entwicklung fortgeführt.

Die Stadt Höchststadt führt als kontinuierliche Fortsetzung ihrer städtebaulichen Entwicklung die Bauleitplanung als Fortsetzung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem Bedarf durch.

Um den weiterhin dringenden Bedarf an Grundstücken für Wohnbauzwecke decken zu können, hat der Stadtrat der Stadt Höchststadt in seiner Sitzung am 01.03.2010 beschlossen, für den Bereich :

" Häckersteig IV "

die Bauleitplanung fortzuführen und einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufzustellen.

1.2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums von Höchststadt und schließt in westlicher Richtung an das Wohngebiet "Häckersteig III" an.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt die Flächen der Gemarkung Höchststadt a.d. Aisch mit den Flurnummern :
1365, 1366, 1366/2, 1367, 1367/1, 1342,
1342/2, 1342/3, 1455/7, 1455/8,
sowie Teilflächen der Fl.Nr. 1455 und 1340/8

Größe des Planungsgebietes ca. 1,73 ha.

Es ist beabsichtigt, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

1.3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Planung soll der weiterhin dringende Bedarf an Baugrundstücken zu Wohnbauzwecken erfüllt werden, wobei dem überwiegenden Wunsch der Bauwilligen nach einer Einzelhausbebauung Rechnung getragen werden soll, dabei sind jedoch die Gesichtspunkte des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden so weit als möglich zu beachten.

1.4 RECHTLICHE GRUNDLAGE

Rechtliche Grundlage für die Planung ist die im Baugesetzbuch verankerte Aufgabe der Gemeinden, ihre städtebauliche Entwicklung zu ordnen. In der Sitzung des Stadtrats der Stadt Höchststadt am 01.03.2010 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Beschluss gefasst, diesen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Höchststadt, bekannt gemacht am 31.10.1997.

2.0 STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Sammelstraßen, die über die "Swinemünder Straße" und "Talblick" und weiterführend an das Stadtzentrum und den überörtlichen Verkehr angebunden sind.

Bei der vorgesehenen Bebauung wurde die Planung überwiegend nach dem angemeldeten Bedarf nach Wohnungseigentum in Form von Einzelhäusern durchgeführt.

Die zulässige Bauweise orientiert sich an der bestehenden benachbarten Bebauung. Die Anordnung der Baukörper erfolgt Süd - orientiert, um eine optimale Besonnung der Wohnräume und Freiflächen zu gewährleisten und um eine vorteilhafte aktive und passive Sonnenenergienutzung zu ermöglichen.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird über Erschließungsstraßen an die "Swinemünder Straße" und an die Straße "Am Treibweg" angebunden.

Die Erschließungsstraße innerhalb des Wohngebietes soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die Straßenquerschnitte sollen den Empfehlungen zum Ausbau von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) entsprechen und durch entsprechende Belagsausbildung dazu beitragen, die gefahrenen Geschwindigkeiten zu reduzieren.

3.2 WASSERVERSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch die Anschlussmöglichkeit an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt im Bereich der Sweenemünder Straße gesichert.

Die Abwasserbeseitigung wird als Mischsystem ausgeführt.

Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch die Anschlussmöglichkeit an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Höchststadt im Bereich der Sweenemünder Straße gesichert.

Eine Abminderung der Abwasserspitzen bei starken Regenfällen, sowie eine Reduzierung der Abwassermengen und auch des Trinkwasserverbrauchs soll dadurch erreicht werden, dass im Baugebiet der Bau von Regenwassersammelanlagen empfohlen wird, um das gesammelte Wasser zur Gartenbewässerung zu verwenden und (oder) einer Nutzung als Brauchwasser (sogen. Grauwasser im Haushalt) zuzuführen.

3.3 ELEKTRIZITÄT

Die Stromversorgung des Gebiets erfolgt über das Kabelnetz der E.ON Netz GmbH.

3.4 ERDGASANSCHLUSS

Das Planungsgebiet soll eine Anbindung an die Erdgasleitung erhalten, so dass die Bezugsmöglichkeit für einen relativ umweltfreundlichen Energieträger bestehen wird.

3.5 FERNMELDEANLAGEN, RUNDfunk

Die Versorgung des Gebiets soll über den Anschluss an die Kabelnetze der Deutschen Telekom AG und der Kabel Bayern GmbH erfolgen.

Die Versorgungsleitungen für Fernmeldeanlagen, Rundfunk usw.

innerhalb des Planungsbereiches sollten aus städtebaulichen Gründen unterirdisch verlegt werden (§ 9 Abs.1, Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 50 Abs. 3 TKG).

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

4.0 ERFASSEN UND BEWERTEN DER NATURGRUNDLAGEN NACH EMPFINDLICHKEIT UND SCHUTZWÜRDIGKEIT, EINGRIFFSREGELUNG, AUSGLEICHSMASSNAHMEN :

Rechtliche Grundlage :

Gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG ist für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die Gemeinden sind nach § 1 Abs. 2 BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Je nach Planungsfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen im Regelverfahren zur Verfügung.

Für die rechtssichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplanes ist in der Regel eine differenzierte Vorgehensweise angebracht.

Für das Planungsgebiet "Häckersteig IV" wird daher das Regelverfahren, unter Einbeziehung des "Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", angewendet.

4.1 Bestandsaufnahme :

Die Flächen des Planungsgebietes setzen sich in ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung wie folgt zusammen :

Die ökologische und landschaftliche Struktur des Planungsgebietes wird durch vier markante Heckenzüge geprägt die das Planungsgebiet in Ost-Westrichtung queren. Dazwischen liegen vormals landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen die seit kurzem jungen Brach- bzw. Altgrasfluren bilden.

Die Heckenzüge sind in der Biotopkartierung Nordbayern mit L 6230 / 137.17 und L 6230 / 137.18 gekennzeichnet.

Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes an der Straßeneinmündung Swinemünder Str. - Am Treibweg, befinden sich stark beanspruchte Grünflächen die als Straßenbegleitgrün eingestuft werden können.

Eine faunistische Bestandsaufnahme wurde noch nicht abschließend durchgeführt, weitere Begehungen des Gebietes erfolgen um festzustellen ob es bedrohte Arten gibt und welche Maßnahmen gegebenenfalls zu treffen sind.

4.2. Bewertung (noch nicht abschließend) :**Im Norden, Heckenzug zwischen Treibweg und Fl.Nr. 1365 :**

Die Fläche wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche als zu erhalten geschützt. Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen können vom Treibweg her durchgeführt werden.

Bei der Bewertung kann dieser Bereich als Fläche ohne Eingriff behandelt werden.

Heckenzug zwischen Fl.Nr. 1365 und Fl.Nr. 1366

Die Fläche wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ebenfalls als öffentliche Grünfläche als zu erhalten geschützt. Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen können von der neuen Erschließungsstraße her durchgeführt werden.

Für die Erschließung der Bauflächen auf der Fl.Nr. 1365 muss dieser Heckenzug an einer Stelle durchquert werden, dies erfolgt in einem Bereich der bereits eine Unterbrechung der Hecke bildet.

Die erforderliche Fläche (Kategorie III) für die Durchquerung wird ausgeglichen, die restliche Heckenfläche kann als Fläche ohne Eingriff behandelt werden.

Heckenzug zwischen Fl.Nr. 1342 und 1366 / 1366/2 sowie Heckenzug - Teilfläche zwischen Fl.Nr. 1366/2 und 1367

Um das Baugebiet wirtschaftlich erschließen zu können, werden diese Flächen als Bauflächen teilweise überplant. Die Hecken sind mit Kategorie III zu bewerten und entsprechend auszugleichen.

Ein Teil des Heckenzuges zw. Fl.Nr. 1366/2 und 1367 wird als öffentliche Grünfläche als zu erhalten geschützt und als Fläche ohne Eingriff behandelt.

Heckenzug am Südrand des Planungsgebietes :

Der Heckenzug wird als Grünfläche als zu erhalten geschützt und durch Neuanpflanzungen bis zur Swinemünder Str. hin verlängert. Durch diese Maßnahme entsteht wieder ein durchgängiger Heckenriegel von West nach Ost.

Flächen zwischen den Heckenzügen, Fl.Nr. 1365,1366,1366/2, 1367

Die vormals intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen haben inzwischen Altgrasfluren, bzw. junge Brachen (< 5 Jahre) gebildet und werden als Bauflächen überplant.

Die Flächen werden als Eingriffsflächen in die Kategorie I - oben eingestuft. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Planungsgebietes.

Flächen im Bereich Einmündung Swinemünder Straße - Treibweg - Brunnenweg :

Die stark beanspruchten Grünflächen (teilw. Lagerfläche) werden als Straßenbegleitgrün gewertet und als Eingriffsflächen in die Kategorie I - unten eingestuft.

Der Ausgleich erfolgt außerhalb.

Die Fläche Fl.Nr. 1342/3 und 1455/7 werden als Fläche ohne Eingriff behandelt, ebenso wie die Flächen der Swinemünder Str. und des Treibweg.

4.3 Erfassung des Eingriffs :

Gesamtfläche des Planungsbereiches :	ca. 17.300 m ²
Für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche	ca. 13.639 m ²
Hiervon :	
Hecken, biotopkartiert, Kat. III	ca. 1.056 m ²
Altgrasfluren, junge Brachen (< 5 J.), Kat. I - oben	ca. 11.811 m ²
Straßenbegleitgrün, Kat. I - unten	ca. 772 m ²

4.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, Festlegung des Kompensationsfaktors :

Angewendet wird die Matrix des " Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung".

Die Eingriffsschwere entspricht dem Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Festgesetzte GRZ > 0,35

Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1b) 	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen • Bauminself, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • .. (vgl. Liste 1b) 	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (in besonderen Fällen 0.2)*
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss-u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 - 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)

Für die überbaubaren Flächen wird der Ausgleichsbedarf durch verschiedene Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes verringert.

Hierzu dienen vor allem folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes :

1. Die Versiegelung des Baugebietes wird durch die Festsetzungen verringert, dass befestigte Flächen usw. mit versickerungsfähigem Material ausgeführt werden müssen.
2. Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch die Grünordnung und die Pflanzgebote in den textlichen Festsetzungen und in der zeichnerischen Darstellung gesichert.

- 10 -

Für die als Biotop kartierten Hecken die der Kategorie III entsprechen, wird der Kompensationsfaktor unter Berücksichtigung beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen mit 2,0 ermittelt.

Für die Altgras- und jungen Brachflächen die der Kategorie I - oben entsprechen, wird der Kompensationsfaktor unter Berücksichtigung beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen mit 0,4 ermittelt.

Für die Grünflächen (Straßenbegleitgrün), die der Kategorie I - unten entsprechen, wird der Kompensationsfaktor unter Berücksichtigung beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen mit 0,3 ermittelt.

Ausgleichsbedarf :

Hecken, Kat. III	1.056 m² x 2,0	= 2.112 m²
Altgrasflur, junge Brachen, Kat. I - oben	11.811 m² x 0,4	= 4.724 m²
Straßenbegleitgrün, Kat. I - unten	772 m² x 0,3	= <u>231 m²</u>
	Summe	7.067 m²

4.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes :

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Ausgleichsmaßnahmen durch Aufwertung von Flächen möglich.

4.6 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes (noch nicht abschließend):

Da die erforderliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich sind, verpflichtet sich die Stadt Höchststadt, den Ausgleichsbedarf außerhalb durchzuführen.

Dies geschieht auf dem Grundstück der Fl. Nr. 101/1 der Gemarkung Sterpersdorf. Der vorhandene Bestand wird als intensiv genutzte Ackerfläche in die Kat.1 oberer Wert eingestuft.

Das Grundstück ist bereits in das Ökokonto der Stadt Höchststadt aufgenommen worden. Die Grundstücksfläche der Fl.Nr. 101/1 beträgt insgesamt 10.393 m².

Auf dem Grundstück kann eine Aufwertung um 2 Kategorien durch folgende geplante Maßnahmen erreicht werden.

1. Ausbildung eines Waldsaumes im westlichen Bereich
2. Anlegen einer extensiv genutzten Streuobstwiese.
3. Anlegen von Heckengruppen die das Grundstück durchziehen.

Für andere Ausgleichsmaßnahmen werden bereits die Teilflächen 1-3 herangezogen (s. Anlage 8.6).

Von der noch zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche werden durch die zweifache Aufwertung ca. 3.534 m² (7.067 x 0,5) dem Ausgleich der Eingriffsflächen im Planungsgebiet "Häckersteig IV" zugeordnet (F 4).

Die Meldung mit detaillierter Beschreibung der geplanten Maßnahmen erfolgt an das Ökoflächenkataster. Die 15-jährige Entwicklungs- bzw. Pflegebindung beginnt im Jahre 2010 und endet 2025.

4.7 Nutzungskonflikte :

Wassereinzugsgebiet für die Trinkwasserbrunnen Höchststadt-Nord :

Das Planungsgebiet liegt in der weiteren Schutzzone der zur Zeit noch gültigen Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Höchststadt.

Hierauf wird im Bebauungsplan mit dem Planzeichen – GW – hingewiesen und auf die Erfüllung der erforderlichen Auflagen hingewiesen.

Der Brunnen II soll aufgelassen werden und wird durch neu zu bohrende Brunnen "In der Birkach" ersetzt. Die entsprechende Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt ist erfolgt.

Die Maßnahmen sollen bis Ende 2012 umgesetzt werden.

Bis dahin gilt für die gesamte Fläche des Planungsgebietes die Schutzgebietsverordnung vom 05.06.1987.

5.0 Umweltprüfung, Umweltbericht

Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem sogenannten Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

Anwendungsbereich:

Die Umweltprüfung gilt für alle Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen. Nur in Ausnahmefällen kann auf die Durchführung der Umweltprüfung verzichtet werden.

Gegenstand und Inhalt der Umweltprüfung sind alle im BauGB aufgeführten Umweltbelange, also bspw. die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Sie erstreckt sich auf alle Belange nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB.

Umweltbericht:

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Der Umweltbericht ist unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf. Er bildet einen selbstständigen Bestandteil der Begründung, der im Laufe des Verfahrens auch fortgeschrieben wird.

Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Die Umweltprüfung wird in den bekannten Verfahrensablauf eingefügt, in dem sie als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet wird.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan "Häckersteig IV" als Anlage 8.7.

6.0 ABWÄGUNG DER BELANGE

Die Abwägung der Belange gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) wurde durchgeführt.

Die 1. Abwägung nach Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und frühzeitiger Anhörung der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt.

Die Ergebnisse hieraus sind in die Planung eingeflossen

7.0 DATEN DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,73ha.

Flächenzusammensetzung:

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Nettobauland

Ausgewiesene Baugrundstücke 15 Stück

Mögliche Wohneinheiten :

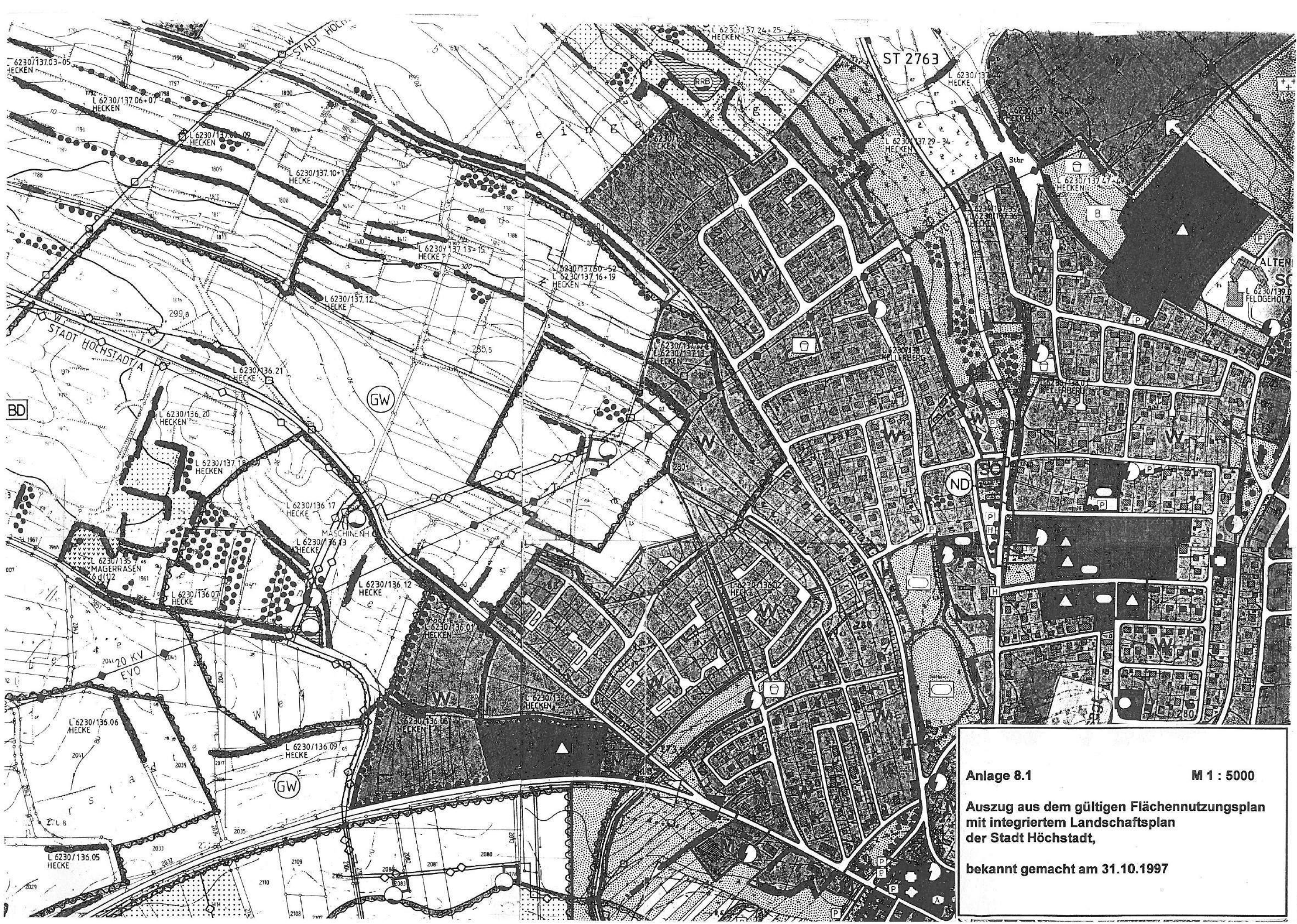
Einzelhäuser 15 x 1,5 ca. 22 WE

Mögliche Belegungsziffer 3,5 E/WE

Möglicher Bevölkerungszuwachs 22 x 3,5 ca. 77 Einwohner

8.0 Anlagen

- 8.1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, bekannt gemacht am 31.10.1997.
- 8.2 Auszug aus der Biotopkartierung, Übersicht Bayern Flachland
- 8.3 Auszug aus der Biotopkartierung Höchststadt Nordwest
- 8.4 Übersichtsplan zur Eingriffsregelung, Bestandsermittlung
- 8.5 Übersichtsplan zur Eingriffsregelung, Eingriffsfläche
- 8.6 Übersichtsplan zur Eingriffsregelung, Ausgleich außerhalb
- 8.7 Umweltbericht



Anlage 8.1 **M 1 : 5000**

**Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan
mit integriertem Landschaftsplan
der Stadt Höchst,**

bekannt gemacht am 31.10.1997

Anlage 8.2

M 1 : 25000

Auszug aus der
Biotopkartierung Bayern Flachland
Übersichtsplan

Stand 18.05.85

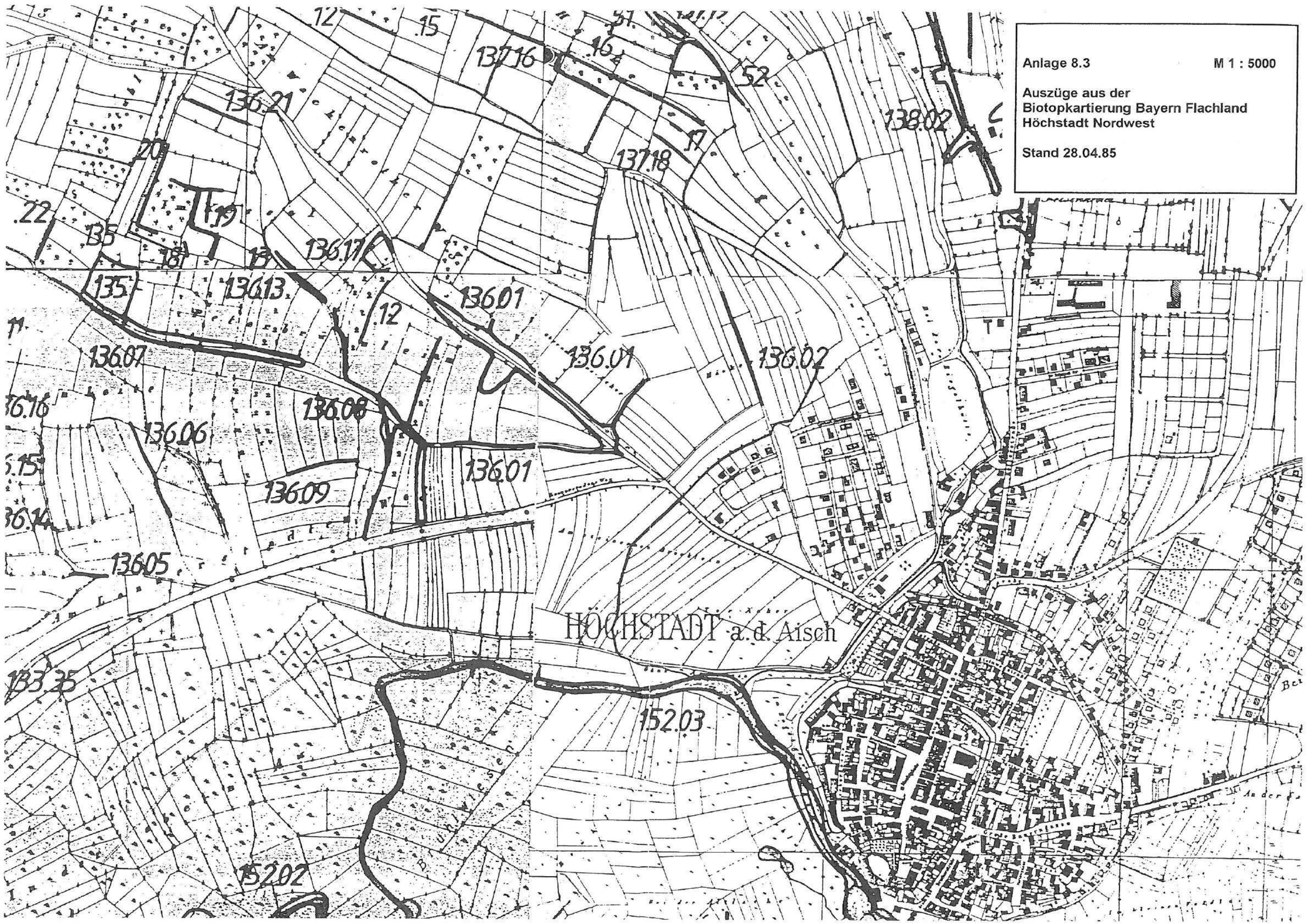


Anlage 8.3




M 1 : 5000

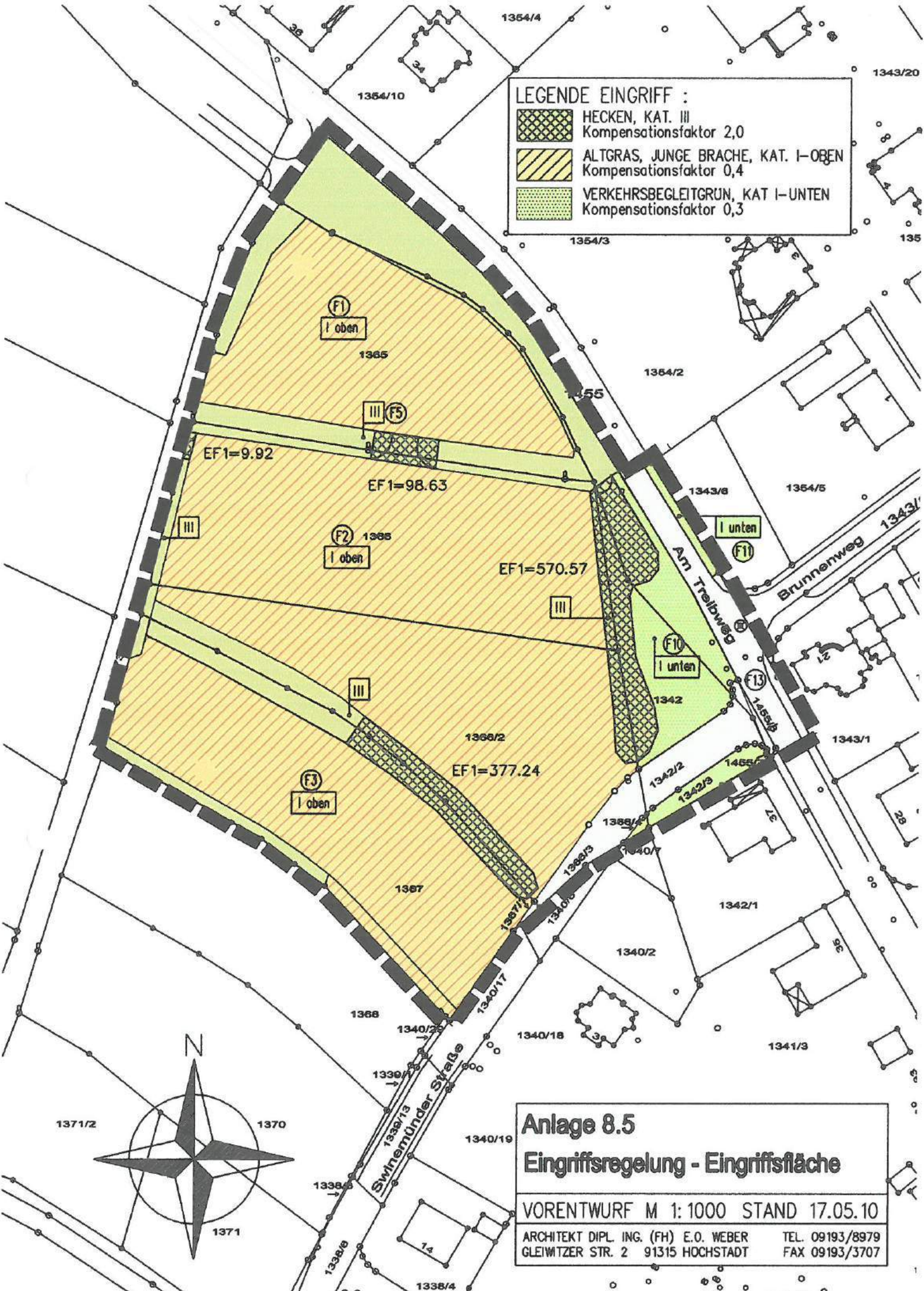
Auszüge aus der
Biotopkartierung Bayern Flachland
Höchststadt Nordwest

Stand 28.04.85

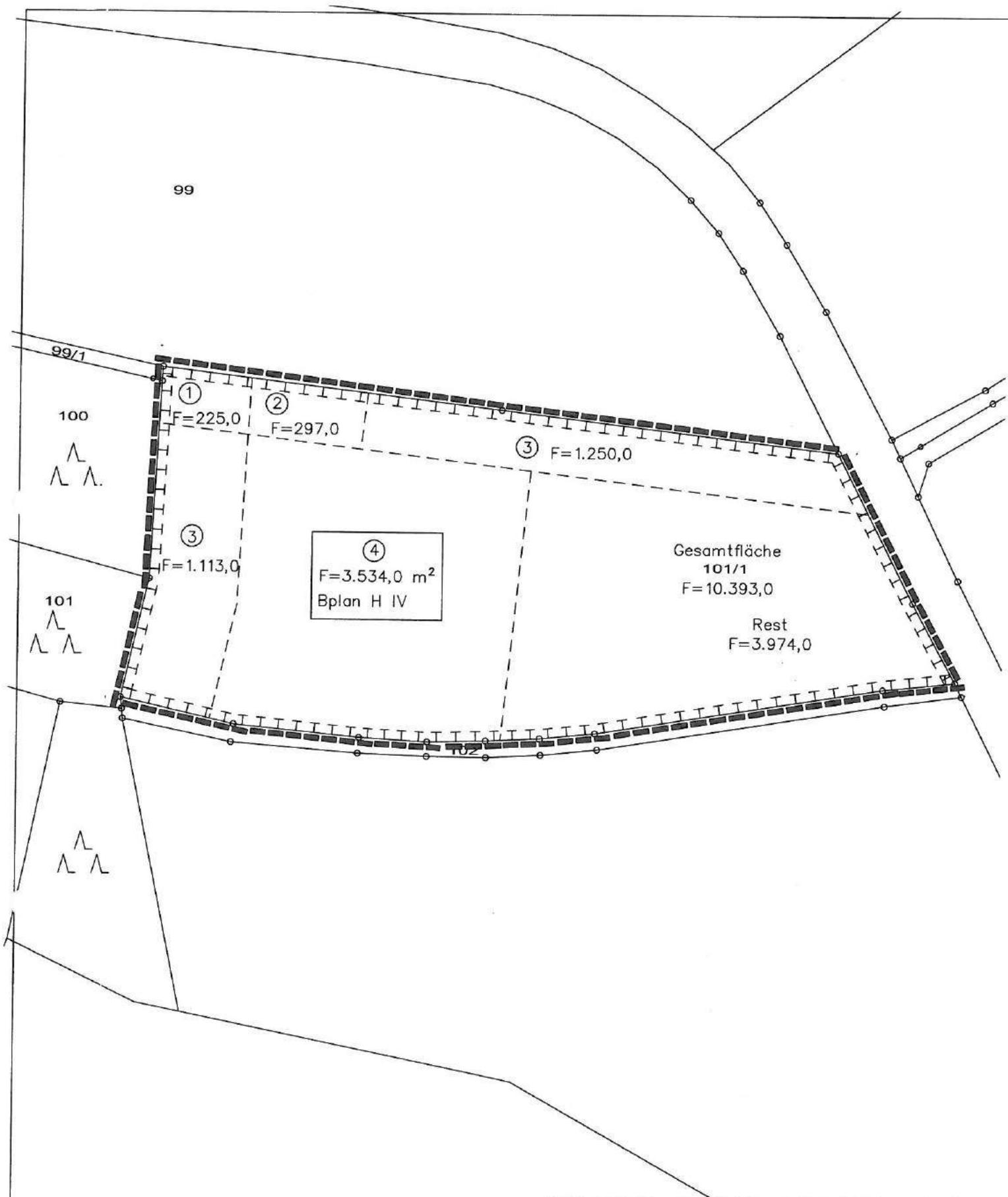


LEGENDE EINGRIFF :

-  HECKEN, KAT. III
Kompensationsfaktor 2,0
-  ALTGRAS, JUNGE BRACHE, KAT. I-OBEN
Kompensationsfaktor 0,4
-  VERKEHRSBEGLEITGRUN, KAT I-UNTEN
Kompensationsfaktor 0,3



Anlage 8.5
Eingriffsregelung - Eingriffsfläche
 VORENTWURF M 1:1000 STAND 17.05.10
 ARCHITEKT DIPL. ING. (FH) E.O. WEBER TEL. 09193/8979
 GLEIWITZER STR. 2 91315 HOCHSTADT FAX 09193/3707



Anlage 8.6
Ausgleichsmassnahmen H IV
Gemarkung Sterpersdorf Fl.Nr. 101/1
 VORENTWURF M 1:1000 STAND 17.05.10
 ARCHITEKT DIPL. ING. (FH) E.O. WEBER TEL. 09193/8979
 GLEIWITZER STR. 2 91315 HOCHSTADT FAX 09193/3707

STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH BEBAUUNGSPLAN "HÄCKERSTEIG IV"

UMWELTBERICHT (Stand 17.05.2010)

Vorbemerkungen

Die Stadt Höchststadt beabsichtigt, im Nordwesten der Stadt eine Fläche für Wohnbauzwecke zu erschließen.

Gemäß dem novellierten Baugesetzbuch vom 20. Juli 2004, § 2 [4] ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 [6] Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbereich ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

1.1. Beschreibung der Planung

1.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Planung soll der weiterhin dringende Bedarf an Baugrundstücken zu Wohnbauzwecken erfüllt werden, wobei dem überwiegenden Wunsch der Bauwilligen nach einer Einzelhausbebauung Rechnung getragen werden soll, dabei sollen jedoch die Gesichtspunkte des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden so weit als möglich beachtet werden

1.1.2. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums von Höchststadt. Die Prüfung erfolgte auf Flächennutzungsplanebene.

Im gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, bekannt gemacht am 31.10.97 ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Prüfung anderweitiger Baukonzepte erfolgte durch die Bearbeitung von Bauvorschlägen in mehreren Varianten. Grundsätzlich unterscheiden sich im Hinblick auf die Schutzgüter die Varianten nur geringfügig.

1.1.3. Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplanes

Detaillierte Angaben zu den Planungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt.

1.2. Prüfmethode der Umweltprüfung

1.2.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der räumliche Umfang umfasst den Geltungsbereich.
Für einzelne Schutzgüter wie Mensch, Tiere, Landschaftsbild, Wasser, Luft ist ein größerer Untersuchungsraum gewählt.

1.2.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen

Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Mögliche Beeinträchtigung der Hydrogeologie sowie klimatische und lufthygienische Auswirkungen können nicht näher quantifiziert werden. Die Angaben hierzu beruhen auf grundsätzliche Annahmen auf Basis der Geologischen Karte und der vor Ort ersichtlichen Gegebenheiten.

Angesichts der relativ geringen Größe des Baugebietes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Eine faunistische Bestandsaufnahme wurde noch nicht abschließend durchgeführt, Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten gibt es bisher jedoch nicht.

1.3. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Bodenschutz	Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken, Funktionen des Bodens erhalten und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Berücksichtigung:	kleine Grundstücke, sparsame Erschließung, Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Berücksichtigung	Gebäudeorientierung im Bezug zu den Verkehrswegen beachten. Weitere Vorgaben sind derzeit nicht bekannt.
Wasserschutz	Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion, Sicherung des Wasserschutzgebietes bis zur Auflassung des Brunnen II und die damit verbundene Neuausweisung der Wasserschutzzonen, geplant bis Ende 2012.
Berücksichtigung	Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion Festsetzungen zur Sicherung des Wasserschutzgebietes bis zur Auflassung des Brunnen II, geplant bis Ende 2012.
Natur- und Landschaftsschutz	Verbesserung der Mindestausstattung an naturnahen Strukturen, Erhaltung der Erholungsfunktion und der Einbindung neuer Ortsränder in das Landschaftsbild
Berücksichtigung	Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe, Festsetzung einer Mindestbegrünung mit standortheimischen Arten.

1.4. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

1.4.1. Schutzgut Mensch

Das Baugebiet grenzt an bestehende Wohngebiete an.
Untersuchungen zur Verkehrsbelastung sind nicht vorgesehen.
Angaben über weitere Vorbelastungen liegen derzeit nicht vor.

1.4.2. Schutzgut Tiere

Im Rahmen der bisherigen Begehungen des Gebietes konnten keine außergewöhnlichen oder bedrohte und geschützte Arten festgestellt werden. Weitere Begehungen sind jedoch geplant.

1.4.3. Schutzgut Pflanzen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches waren größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen, seit kurzem liegen sie brach.
Die markanten Heckenzüge, die als Biotope kartiert sind ein wichtiger Rückzugsraum für die Tierwelt.

1.4.4. Schutzgut Boden

Altlasten auf dem Planungsgelände sind derzeit nicht bekannt.
Aufgrund der vormals größtenteils intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bestehen keine außergewöhnlichen Bodenarten.

1.4.5. Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt in der weiteren Schutzzone der zur Zeit noch gültigen Wasserschutzgebietsverordnung der Stadt Höchststadt.
Hierauf wird im Bebauungsplan mit dem Planzeichen – GW – hingewiesen.
Die Grundwasserverhältnisse sind im Gutachten und dem Grundwasserströmungsmodell des Ing. Büros Dr. Rietzler & Heidrich GmbH aus den Jahren 1995 /1996 ersichtlich. Maßgeblich ist hier das Einzugsgebiet für den Brunnen II. Die für den Schutz der Trinkwassergewinnung aus dem Brunnen II relevante 200-Tage Linie greift im südwestlichen Bereich auf einer ca. 1000 m² großen Fläche in das Planungsgebiet ein.
Die Auflassung des Brunnen II soll in Absprache mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt bis Ende 2012 erfolgen.
Bis dahin gilt für die gesamte Fläche des Planungsgebietes die Schutzgebietsverordnung vom 05.06.1987.

1.4.6. Schutzgut Klima/Luft

Ein gesondertes Gutachten ist nicht vorgesehen.
Das Gebiet befindet sich am Ortsrand mit ausreichendem Luftaustausch.

1.4.7. Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Die zum größten Teil nach Süden hin geneigte Fläche schließt mit einer Seite an den vorhandenen Ortsrand an.
Die Fläche hat bedingt durch die Hanglage eine Fernwirkung.

1.4.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet und unmittelbarem Umfeld befinden sich keine nennenswerten Güter.

1.4.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine wesentlichen Wechselwirkungen vorhanden

1.5. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf die im Entwurf erkennbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter und wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzt.

Schutzgut	zu erwartende, erhebliche Auswirkungen
Mensch:	es ist von einer geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten auszugehen.
Tiere und Pflanzen	aufgrund der Bestandssituation ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen
Boden	es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens. Ausgleichsmaßnahmen mindern die Eingriffe. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten
Wasser	Sobald der Brunnen II wie geplant aufgelassen ist, sind für das Gesamtsystem sind bei Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Luft	aufgrund der Bestandssituation ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen
Landschafts- und Ortsbild	Durch die Ortsrandlage und die geplanten Durchgrunungsmanahmen sowie die Art der Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Kultur und Sachgüter	aufgrund der Bestandssituation ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandssituation unverändert.

Die Beschriebenen Eingriffe und die Ausgleichsmaßnahmen blieben aus.

1.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

1.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. festgesetzt:

Schutz der Heckenzüge soweit als möglich, durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit den entsprechenden Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen.

Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für Teilflächen der privaten Erschließung.

Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen

Hinweis, dass die versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken zu minimieren sind.

Empfehlung für den Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen.

Empfehlung zur Nutzung des Regenwassers als Gieß- oder Brauchwasser im Haushalt.

1.6.2. Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden nach genauer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren nach Pkt. 4.6 der Begründung zum Bebauungsplan erfolgen.

1.7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt durch die Verwaltung der Gemeinde.

Aufgrund der weitgehend nicht erheblichen Auswirkungen sind über die bisherigen Verwaltungs- und Genehmigungsvorgänge keine gesonderten Maßnahmen vorgesehen.

2. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Höchststadt plant nordwestlich des Stadtzentrums, im Anschluss an das Baugebiet "Häckersteig III" ein 1,73 ha großes Gebiet für Wohnbebauung zu erschließen.

Das Baugebiet "Häckersteig IV" wird zusammen mit dem anschließenden Baugebiet "Häckersteig III" über eine Erschließungsstraße an die ehemalige Staatsstraße St 2254 angebunden.

Über die ehemalige St 2254 besteht eine optimale Verbindung sowohl in Richtung Stadtzentrum als auch zum überörtlichen Verkehr Richtung B 470 in welche die ehemalige St 2254 nach ca. 500 m einmündet.

Zusätzlich wird das Baugebiet über den Anschluss an die Straße "Am Treibweg" an den nördlichen Stadtteil von Höchststadt angebunden.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Wohngebietes sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Bei der vorgesehenen Wohnbebauung wurde die Planung konsequent nach dem angemeldeten Bedarf nach Wohnungseigentum in Form von Einzelhäusern durchgeführt, mit der zusätzlichen Zielsetzung, möglichst viele Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Bis vor kurzem wurde das Planungsgebiet teilweise als Acker- oder Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt, zur Zeit liegen diese Flächen brach.

Die ökologische und landschaftliche Struktur des Planungsgebietes wird durch die markanten Heckenzüge die das Gebiet queren geprägt.

Mittlere bis hohe Bedeutung hat es für die lokale Naherholung/Wohnumfeld. Vorbelastungen bestehen nicht.

Das Plangebiet ist für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt von mittlerer Bedeutung.

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen durch den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ebenso wie erhöhter Oberflächenabfluss und Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet. Lebensräume für Pflanzen und Tiere gehen verloren.

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von Gebäuden und den Wegfall von Gehölzen erheblich verändert.

Die geplante Bebauung wurde im Planungsprozess optimiert, um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitgehend minimieren zu können. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet reduziert und teilweise kompensiert werden.

Die Auswirkungen auf die Bewohner der benachbarten Baugebiete, durch Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität des Gebietes sind zumutbar.

Die Eingriffe in die Umweltbelange Tiere/Pflanzen können durch grünordnerische Maßnahmen nicht ganz kompensiert werden.

Der Verlust von Boden mit allen Funktionen kann durch Minimierung der Versiegelung sowie durch Kompensation im Plangebiet teilweise reduziert werden. Es bleiben jedoch Beeinträchtigungen, die extern kompensiert werden müssen.

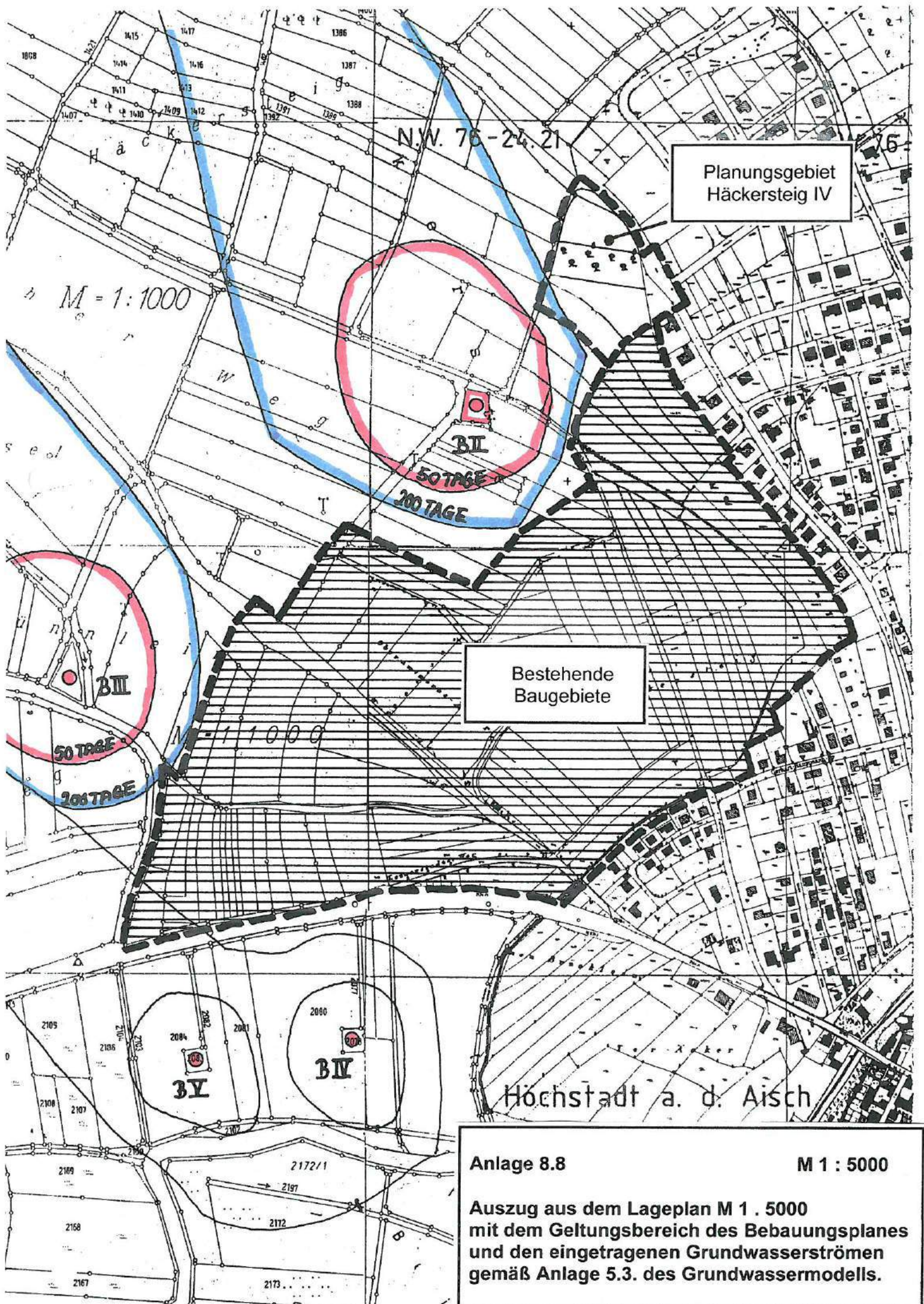
Beeinträchtigungen des Umweltbelanges Wasser können durch die entsprechenden Festsetzungen auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Ein deutliche Minderung der Konfliktsituation erfolgt nach Auflassung des Brunnen II, geplant bis Ende 2012.

Die Herstellung einer ansprechenden Ortsrandssituation kann durch die Pflanzung von Bäumen sowie die Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden.

Die im Plangebiet nicht kompensierbaren Eingriffe in die Umweltbelange Boden, Tiere und Pflanzen können gemäß der Ausgleichsmaßnahmen nach Pkt. 4. 6 der Begründung vollständig kompensiert werden.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

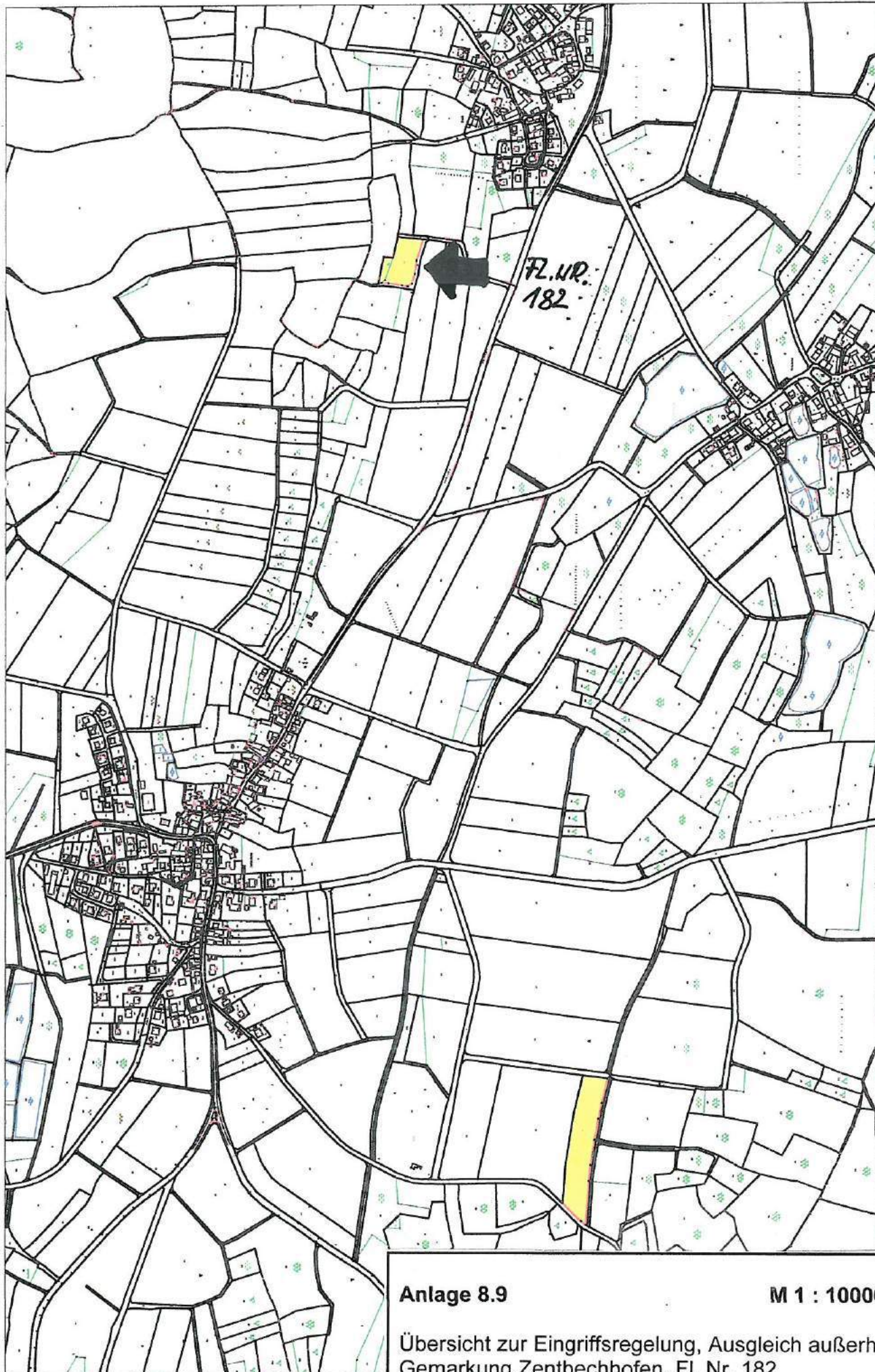


Planungsgebiet
Häckersteig IV

Bestehende
Baugebiete

Anlage 8.8 **M 1 : 5000**

**Auszug aus dem Lageplan M 1 . 5000
mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes
und den eingetragenen Grundwasserströmen
gemäß Anlage 5.3. des Grundwassermodells.**



Maßstab: 1:10000

Datum: 14. Jul 2010

Bearbeiter: Zehn

Anlage 8.9

M 1 : 10000

Übersicht zur Eingriffsregelung, Ausgleich außerhalb
Gemarkung Zentbechhofen, Fl. Nr. 182

STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH BEBAUUNGSPLAN " Häckersteig IV "

Zusammenfassende Erklärung :

1. Anlass der Planung :

Die Stadt Höchststadt liegt knapp außerhalb des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen in einer verkehrstechnisch sehr günstigen Lage. Nordöstlich von Höchststadt verläuft die Bundesautobahn A 3, an die die Stadt mit zwei Ausfahrten in geringer Entfernung sehr gut angebunden ist. Durch die Bundesstraße B 470, die ebenfalls durch das Stadtgebiet führt und die regionale Entwicklungsachse Forchheim - Höchststadt - Neustadt/Aisch erschließt, bietet die verkehrsmäßige Infrastruktur des Raumes Höchststadt ideale Bedingungen für die Anbindung an die benachbarten Mittelzentren.

Höchststadt ist gemäß der Neufassung des LEP Bayern vom 21.08.2006 als mögliches Mittelzentrum eingestuft.

Die in den letzten Jahren geschaffenen bzw. erweiterten Einrichtungen im Bereich Kultur, Freizeit und Sport zusammen mit den vorhandenen weiterführenden Schulen und den sozialen Einrichtungen haben die Attraktivität Höchststadts zusätzlich ansteigen lassen.

Dem zu erwartenden Bedarf nach Bauland wurde bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes der 1978 wirksam geworden ist bereits Rechnung getragen.

Mit dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, bekannt gemacht am 31. Oktober 1997, wurde diese Entwicklung fortgeführt. Die Stadt Höchststadt führt als kontinuierliche Fortsetzung ihrer städtebaulichen Entwicklung die Bauleitplanung als Fortsetzung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem Bedarf durch.

Die Nachfrage nach Bauplätzen in Höchststadt ist weiterhin groß.

Um die städtebauliche Entwicklung fortzuführen und um eine Abwanderung Bauwilliger in andere Gemeinden zu vermeiden, sieht sich die Stadt Höchststadt veranlasst weiter Wohnbauflächen zu erschließen, damit diese bei Bedarf kurzfristig zur Verfügung stehen. Um den Fortbestand der zahlreichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Freizeiteinrichtungen und die damit verbundenen Arbeitsplätze usw. zu sichern, muss insbesondere für junge Familien die Möglichkeit vorhanden sein, sich Ihren Wunsch nach Wohneigentum in Höchststadt zu erfüllen. Im Rahmen des "Einheimischen Modells" stehen zur Zeit 195 Bewerber um Baugrundstücke in Höchststadt auf der Liste.

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt hat daher in seiner Sitzung am 01.03.2010 beschlossen, für den Bereich : " Häckersteig IV " die Bauleitplanung fortzuführen und einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufzustellen.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Sammelstraßen, die über die "Swinemünder Straße" und "Treibweg" und weiterführend an das Stadtzentrum und an den überörtlichen Verkehr angebunden sind.

Bei der vorgesehenen Bebauung wurde die Planung überwiegend nach dem angemeldeten Bedarf nach Wohnungseigentum in Form von Einzelhäusern durchgeführt.

Die zulässige Bauweise orientiert sich an der bestehenden benachbarten Bebauung. Die Anordnung der Baukörper erfolgt Süd - orientiert, um eine optimale Besonnung der Wohnräume und Freiflächen zu gewährleisten und um eine vorteilhafte aktive und passive Sonnenenergienutzung zu ermöglichen.

2. Verfahrensablauf :

01.03.2010	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „ Häckersteig IV “
01.03.2010	Billigung des Vorentwurfs
29.03.2010 bis 29.04.2010	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
29.03.2010 bis 29.04.2010	Vorzeitige Bürgerbeteiligung
17.05.2010	Abwägung der Belange aus der vorzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Billigung der überarbeiteten Fassung des Bebauungsplanes. Beschluss der Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes.
07.06.2010 bis 07.07.2010	Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
13.09.2010	Abwägung der Belange aus der Öffentlichen Auslegung. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Häckersteig IV"
27.09.2010	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans „Häckersteig IV“.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange :

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

3.1 Naturschutz :

Der Geltungsbereich umfasst Flächen, die in der Artenschutzkartierung als Lebensraum erfasst sind.

Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine bisher vergleichsweise kleinteilige landwirtschaftliche Nutzung mit Heckenzügen, die als geschützte Biotopflächen in der bayerischen Biotopkartierung erfasst sind.

Auf Grund der Strukturvielfalt und des zu erwartenden Artenreichtums wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) durchgeführt.

Im Rahmen der SaP sind Datenerhebungen zu Säugern - insbesondere auch Kleinsäugetern -, zu Amphibien, Reptilien und Vögeln erfolgt.

Sämtliche vor Ort nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Vogel-, Reptilien- und Fledermausarten wurden einer artspezifischen Konfliktdanalyse unterzogen.

Unter Ausnahme von nachgewiesenen Vorkommen der Zauneidechse und potenziellem Vorkommen des Baumpiepers und des Rebhuhns kann erheblichen Beeinträchtigungen lokaler Populationen durch Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Planumsetzung vorgebeugt werden.

Um erhebliche Beeinträchtigungen der Zauneidechsen-, Baumpieper- und Rebhuhnpopulation im Planungsgebiet mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können sind Ausgleichsmaßnahmen im Vorfeld der Planumsetzung (sogen. CEF - Maßnahmen) erforderlich (s. Anlage 8.10, SaP). Im räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsgebiet und möglichst innerhalb des stark begrenzten Aktionsradius der Zauneidechse sind neue Lebensraumqualitäten für die drei gefährdeten Tierarten zu schaffen.

Die entsprechenden Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden (FS Text, Pkt. 9.4).

Nach fachgerechter und zeitgemäßer Umsetzung der festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die biotopgeschützten Hecken werden soweit als möglich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes als zu erhaltend geschützt.

Die unvermeidbaren Verluste werden in die Eingriffsregelung einbezogen.

Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung werden außerhalb des Planungsgebietes durchgeführt. Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt 9430 m² und wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 101/1 der Gemarkung Sterpersdorf und auf dem Grundstück Fl. Nr. 182 der Gemarkung Zentbechhofen umgesetzt (s. FS Text Pkt. 9.4).

3.2 Umweltschutz :

Durch die Ortsrandlage des Planungsgebietes sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die geplanten Grünordnungsmaßnahmen können jedoch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduzieren.

Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch die Grünordnung und die Pflanzgebote in den textlichen Festsetzungen und in der zeichnerischen Darstellung gesichert.

Im Umfeld der versiegelten Flächen und der Baukörper wird die Boden und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen. Die Kaltluftbildung wird reduziert. Durch die Zunahme des KFZ –Verkehrs im Planungsgebiet und auf den Zufahrtsstraßen wird sich die Schadstoffbelastung der Luft erhöhen

Die Auswirkungen auf die Bewohner der benachbarten Baugebiete und die Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität durch das neue Gebiet sind zumutbar.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

3.2.1 Wasserschutz :

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone und grenzt an die engere Schutzzone des Wasserschutzgebietes für den Brunnen II der Trinkwasserversorgungsanlage der Stadt Höchststadt. Nach Auffassung des Wasserwirtschaftsamtes ist die derzeitigen Entnahmemenge des Brunnen II durch das bestehende Schutzgebiet bereits nicht mehr ausreichend geschützt. Das Baugebiet Häckersteig IV würde die Schutzzone noch weiter einschränken.

Um diese Konfliktsituation zu beheben hat die Stadt Höchststadt beschlossen, den Brunnen II aufzulassen und durch die neu zu bohrenden Brunnen "In der Birkach" zu ersetzen. Es ist geplant die Maßnahme bis Ende 2012 umzusetzen (s. Begründung Pkt. 4.7). Umweltamt und Wasserwirtschaftsamt haben unter dieser Voraussetzung ihre Zustimmung zum Bebauungsplan erteilt. Bis dahin gilt für die gesamte Fläche des Planungsgebietes die Schutzgebietsverordnung vom 05.06.1987.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Ergebnis der Abwägung :

Aus der vorzeitigen Bürgerbeteiligung und aus der Auslegung sind keine Einwendungen von Bürgern eingegangen.

Seitens der beteiligten Behörden und der Träger öffentlicher Belange waren die Stellungnahmen des Landratsamtes Erlangen – Höchststadt Umweltrecht und Naturschutz, sowie des Wasserwirtschaftsamtes von Bedeutung.

Die Einwendungen des Umweltamtes und des Wasserwirtschaftsamtes können durch die geplante Auflassung des Brunnen II, bei Aufrechterhaltung der Regelungen für die Übergangsfrist, vollständig überwunden werden.

Den Einwendungen des Fachbereiches Naturschutz bezüglich des Artenschutzes konnten durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, verbunden mit den CEF - Maßnahmen und den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden.

Die Erfordernisse nach der Eingriffsregelung können ebenfalls umgesetzt werden

Alle weiteren Hinweise oder Empfehlungen aus der Beteiligung der TÖB waren von untergeordneter Bedeutung und konnten in die Planung integriert werden.

Durch die Planung wird der vorhandene Charakter der Nachbarbebauung fortgesetzt. Alternativlösungen haben sich daher nicht angeboten.

Höchststadt 27.09.2010

