

Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Schellenberg-Galgenberg 7. Änderung

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat mit Beschluss vom 15.12.2014 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Schellenberg-Galgenberg 7. Änderung als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Stadt Höchststadt a.d.Aisch, Rathaus, Zimmer E 01, während der Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. ggf. –soweit zutreffend- die Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 a BauGB und
4. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahre seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Ergänzend wird auf § 47 Abs. 2 a Verwaltungsgerichtsordnung hingewiesen. Danach ist ein Normenkontrollantrag, der einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat unzulässig, soweit der Antragsteller Einwendungen geltend macht, die von ihm bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs oder der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit im vereinfachten Verfahren bzw. im beschleunigten Verfahren hätten vorgebracht werden können, aber nicht oder nicht rechtzeitig vorgebracht wurden.

Höchststadt, 22.01.2015
Stadt Höchststadt a.d.Aisch

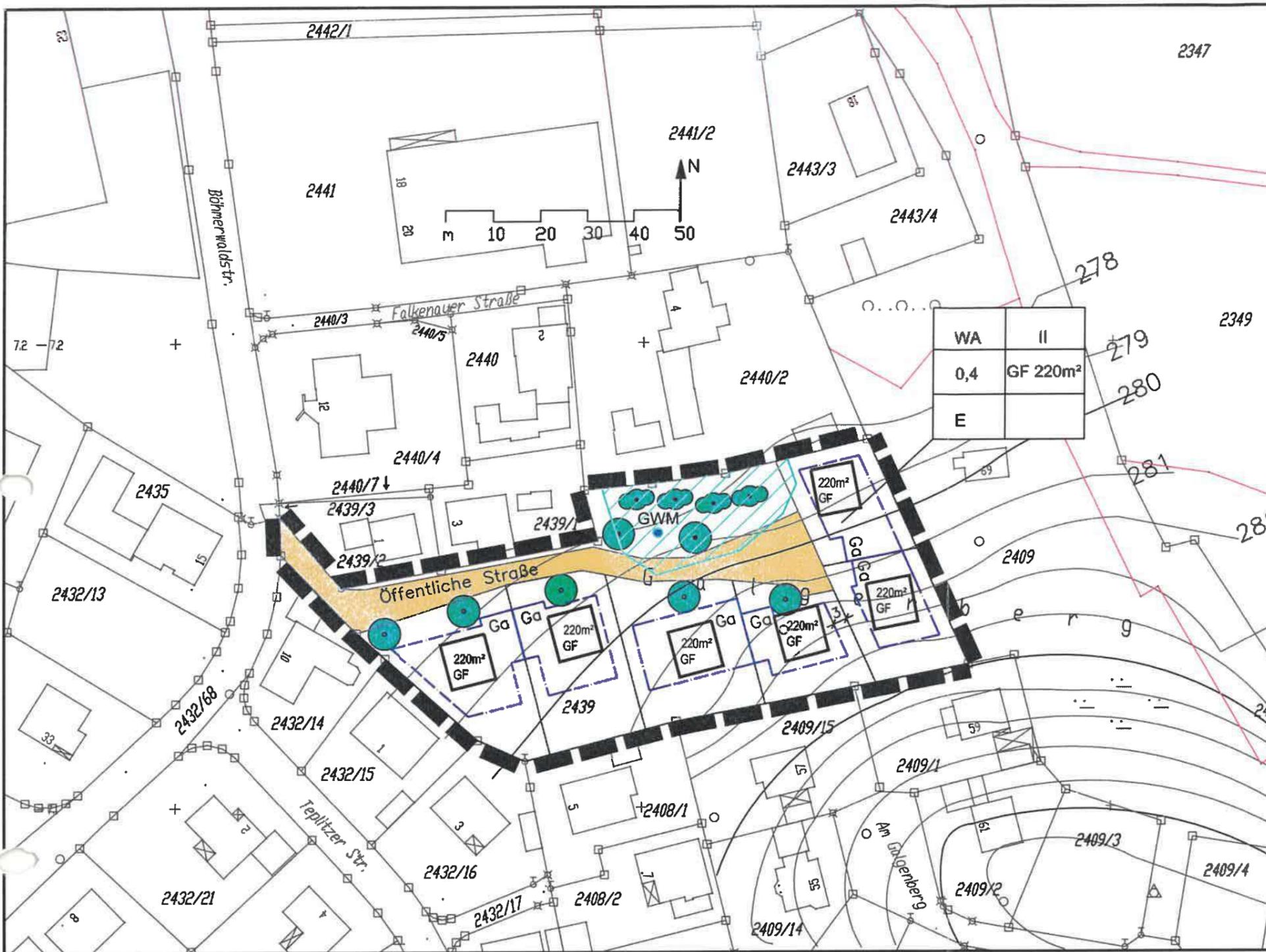
Brehm, 1. Bürgermeister

Amtsblatt 30.01.2015
Ortsüblich bekannt gemacht am 30.01.2015

Abgenommen am: 10.03.2015

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Leut VR



- Festsetzung durch Planzeichen**
Bebauung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Garage

- Festsetzung durch Planzeichen**
Grünordnung
- gemeinsame private Grünflächen
 - private Grünflächen
 - Bäume zu pflanzen
 - Sträucher zu pflanzen
 - zu erhaltender Baum
 - zu erhaltende Sträucher

- Hinweise durch Planzeichen**
- ehemaliger Deponiebereich ghb 26.09.2014
 - 5" Grundwassermessstelle (Ausbautiefe 12,5 m)

Nutzungsschablone

1	2	Feld 1: Art der Nutzung
		Feld 2: Zahl der Vollgeschosse
3	4	Feld 3: Grundflächenzahl (GRZ)
		Feld 4: Geschossflächenzahl (GFZ)
5	6	Feld 5: Bauweise
		Feld 6: Dachneigung

- Verfahrensvermerk Bebauungsplan**
1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.01.2012 hat in der Zeit vom 09.02.2012 bis 16.03.2012 stattgefunden.
 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis 05.11.2014 beteiligt.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2014 bis 28.02.2014 öffentlich ausgelegt.
 6. Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom 15.12.2014 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2014 als Satzung beschlossen.
 Höchststadt a.d.Aisch den 16.12.2014 (Siegel)
 (Stadt)
 Gerald Brehm
 (1. Bürgermeister)
 7. Die Genehmigung durch das Landratsamt war nicht erforderlich
 8. Ausgefertigt
 Höchststadt a.d.Aisch den 16.12.2014 (Siegel)
 (Stadt)
 Gerald Brehm
 (1. Bürgermeister)
 9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.01.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Höchststadt a.d.Aisch den 30.01.2015 (Siegel)
 (Stadt)
 Gerald Brehm
 (1. Bürgermeister)

VEREINFACHTE ÄNDERUNG §13 BauGB
BEBAUUNGSPLAN
"SCHELLENBERG-GALGENBERG"
7. ÄNDERUNG
M 1:1000 **STAND: 15.12.2014**
 PLANFERTIGER:
 architekt * albert ruhm * buch 52 * 91350 gremsdorf

STADT HÖCHSTADT a.d.AISCH
BEBAUUNGSPLAN „SCHELLENBERG-GALGENBERG“

2. Änderung / Stand: 15.05.2000

I. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**
(als Bestandteil des Bebauungsplanes)

1. Wohneinheiten:

Pro Baugrundstück sind maximal zwei abgeschlossene Wohnungen zulässig.

2. Zulässige Geschoßfläche:

Die Geschoßfläche ist in allen Vollgeschoßen nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zugehörigen Treppenräume in anderen Geschoßen sind ebenfalls mitzurechnen.

Vollgeschoße sind Geschoße, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschoße gelten Kellergeschoße, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

3. 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.

4. Höhenlage der Gebäude:

Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf maximal 0,30 m über der mittleren Gehsteigoberkante liegen, bergseitig der Erschließungsstraße darf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens maximal 0,30 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe liegen.

Im Bauantrag ist der entsprechende Geländeschnitt mit Eintragung der Höhenkoten an den Grundstücksecken, sowie für Gehsteigoberkante und Oberkante Erdgeschoß- und Untergeschoßrohfußboden einzuzeichnen.

Vor Beginn der Fundamentarbeiten ist von der Bauaufsicht des Landratsamtes das Schnurgerüst abnehmen zu lassen.

5. Kniestock:

Kniestöcke sind nur bis maximal 50 cm Höhe ab Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß zulässig, gemessen am Schnittpunkt von Außenkante Dacheindeckung mit der Verlängerung der Gebäudeaußenkante.

Bei bis zu 40% der Traufenlänge ist eine Kniestockhöhe bis maximal 1,50 m zulässig.

6. Dachform:

Es sind nur Satteldächer zugelassen.

7. Dachneigung:

Die zulässige Dachneigung beträgt: 38° - 48°

8. Dacheindeckung:

Für die Dacheindeckung sind nur rote oder rotbraune Ziegel oder Betonsteine zulässig.

9. Dachgauben, Dachloggien:

Dachgauben sind zugelassen, die Breite einer Einzelgaube darf max. 3,0 m sein, bei mittleren Gauben in einer Dachfläche darf deren addierte Gesamtbreite nicht mehr als die halbe Firstlänge betragen.

Die Oberkante der Einbindung der Dachgaube in die Dachfläche muß mindestens 1,0 m unter der Firstlinie liegen.

Dacheinschnitte (Dachloggien) sind nicht zugelassen.

10. Sonnenkollektoren:

Sonnenkollektoren oder Photovoltaik Elemente in den Dachflächen sind zugelassen.

11. Außenwandbekleidungen der Gebäude und baulichen Anlagen:

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

12. 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.

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

Die Garagen sind in der Bauart und im Stil den Wohngebäuden anzugleichen.

Aneinandergebaute Grenzgaragen sind einander in Bezug auf Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung entsprechend anzupassen.

Carports sind zulässig. Vor Carports ist ebenfalls ein Stauraum von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

13. Befestigte Flächen:

Die Zufahrten zu den Garagen und Carports, die Stauräume, sowie die offenen Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster) auszubilden; der Unterbau für diese Flächen muß ebenfalls wasserdurchlässig sein.

Asphaltbeläge in diesem Bereich sind nicht zugelassen.

14. Grundstückseinfriedung:

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig. Massive Einfriedungen sind nicht zulässig.

An den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendrahtzaun zugelassen.

Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel max. 1,0 m nicht überschreiten.

Massive Zaunsockel sind nur zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig, bis zu einer max. Höhe von 30 cm über OK-Straßenbelag.

15. Stützmauern:

Massive Stützmauern sind im Bereich der geneigten Baugrundstücke bis maximal 1 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Auffüllungen bzw. Veränderungen der natürlichen Geländelage entlang der Grundstücksgrenzen sind im gesamten Bebauungsplanbereich nicht zulässig.

16. Grünodnerische Maßnahmen:

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, insgesamt jedoch mind. 20% der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

Die im Plan festgesetzten Standorte für die Neupflanzung von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke als sogenannte „Hausbäume“, sind zwingend vorgeschrieben. Ausschließlich zugelassen sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, z.B. Hainbuche, Kastanie usw. sowie heimische Obstbäume, z.B. Walnuß, Birne, usw.

Die vorhandenen, im Plan eingetragenen Heckenzüge und Einzelbäume (Eichen) sind zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig, ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in diesem Bereich nicht zugelassen.

Nicht zugelassen ist ebenfalls die Auslichtung oder Umgestaltung die der charakteristischen Eigenart widerspricht. Der Heckenbestand ist in seiner Eigenart durch einzelstammweise (plenterartige) Nutzung zu erhalten.

Ortsrandeingrünung:

Der Rand der festgesetzten Grünfläche entlang des nordöstlichen Geltungsbereiches und bei den als Biotop eingestuften Hecken entlang des Hohlweges ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern geschlossen zu bepflanzen und zu unterhalten, z.B. Haselnuß, Weißdorn, Heckenrose, Holunder, Hartriegel usw.

17. Regenwasser:

Im Sinne eines verantwortungsbewußten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sind die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück zu sammeln und einer Nutzung als Gießwasser oder Brauchwasser zuzuführen.

Überschüssiges Regenwasser auf den Grundstücken sollte bei geeignetem Untergrund möglichst versickert werden.

Die Trennung des Regenwassers vom sonstigen Abwasser ist in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch darzustellen, einschl. Lage und Größe des Regenwassersammelbehälters.

Das Rückhaltevolumen des Regenwasserauffangbehälters muß pro angefangene 100 m² Dachfläche mindestens 2 cbm betragen. Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters darf 5 cbm nicht unterschreiten.

Bei Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 -Technische Regeln für Trinkwasserinstallation- zu beachten.

Beim Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die entsprechenden Punkte unter II. Hinweise zu beachten.

II. HINWEISE:

1. Versickerungsanlagen für Regenwasser:

Folgende Punkte sind beim Bau von Versickerungsanlagen zu beachten:

- Der anstehende Untergrund muß versickerungsfähig sein.
- Der Unternehmer hat die geplante Maßnahme -Versickerung- nach den geltenden Vorschriften und den allgemeinen Regeln der Technik und Baukunst auszuführen.
- Der Sickerschacht ist nach DIN 4261 Teil 1 Bild 7 zu erstellen.
- Der erforderliche Grundwasserflurabstand ab OK-Reinigungsschicht muß mind. 1,50 m betragen.
- Die Sickeranlage ist mind. einmal jährlich zu kontrollieren und ggfs. von Ablagerungen zu räumen.
- Es ist sicherzustellen, daß kein angefaultes Niederschlagswasser aus dem Auffangbehälter versickert wird. Die Auffangbehälter sind regelmäßig zu leeren.
- Bei der Wartung des Sickerschachtes und bei der Regenwasserentnahme sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften zu beachten!
- Sollten die Untergrundverhältnisse eine dezentrale Versickerung des Regenwassers nicht zulassen, so ist durch geeignete Gegenmaßnahmen einer Abflußverschärfung und Beschleunigung entgegenzuwirken.

2. Bodenfunde, Bodendenkmale:

Im Nahbereich der heutigen Städte und Dörfer sind sehr häufig Gegenstände des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Boden verborgen. Als kulturgeschichtliche Quellen genießen solche Gegenstände Schutz des Denkmalschutzgesetzes.

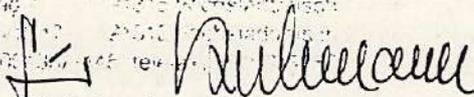
Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentaler-
tümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Maurerreste, dunkle Erdverfärbungen u.Ä.) müssen unverzüglich dem Bayer. LFD, hier Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden; die Fundstelle ist während der gesetzlich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

3. Höhenfestpunkt

Der innerhalb des Planungsgebiets gelegene Trigonometrische Punkt Höchstädt 1 (im Bebauungsplan mit „HÖ 1“ bezeichnet) stellt einen sehr wichtigen Vermessungspunkt dar, der unbedingt erhalten werden soll. Der mit einem Granitpfeiler vermarkte Punkt ist während der Bauarbeiten zuverlässig zu schützen.

Aufgestellt:

architekt gmbh + partners
vermessungstechnik gmbh
postfach 112 20011 hamburg
telefon 04103 300000 fax 04103 300001



Höchstädt/Aisch, 15.05.2000

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan „Schellenberg-Galgenberg“, 7. Änderung

Begründung mit Umweltbericht

1. Beschreibung des Geltungsbereiches

1.1 Allgemein

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 2439 der Gemarkung Höchststadt/Aisch.

Da die ursprünglich sehr dicht geplante Bebauung (Reihen- und Doppelhäuser) im Einzugsbereich der Stadt Höchststadt a. d. Aisch keine Interessenten fand, wurde bereits in der 5. Änderung die Bebauung aufgelockert und durch freistehende Doppel- und Einfamilienhäuser ersetzt, in der 6. Änderung dann auf 8 Grundstücke reduziert. In der 7. Änderung wird nun die Wohnbaufläche auf 6 Baugrundstücke mit Einzelhäusern aufgeteilt. Die geplanten Grundstücksgrößen von 500 m² bis 780 m² unterschreiten die Grundstücksflächen der benachbarten Wohnbebauung von 750 m² bis 1000 m². Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist daher immer noch gewährleistet.

Nachdem durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Schellenberg-Galgenberg“ Grundzüge der Planung nicht berührt werden und dieser in einem Gebiet nach § 34 BauGB liegt sowie der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, soll eine vereinfachte Änderung nach §13 BauGB durchgeführt werden. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die umweltrelevanten Belange nicht verschlechtert (geringerer Versiegelungsgrad, mehr Grünflächen, weniger Baugrundstücke).

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das zu ändernde Gebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet, mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Geschossfläche von 220 m² je Grundstück sowie einer zweigeschossigen Bebauung mit 38°- 45° Dachneigung.

1.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt am östlichen Stadtrand von Höchststadt a. d. Aisch, ca. 200 m südlich der Bundesstraße B470, ist an drei Seiten von Wohngebieten umschlossen und grenzt im Osten an eine öffentliche Grünfläche. Das Gelände ist nur bedingt einsehbar und prägt somit nicht das Ortsbild.

1.4 Geplante bauliche Nutzung

1.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	„Allgemeines Wohngebiet“	
-	GRZ (Grundflächenzahl):	0,4
-	GFZ (Geschossflächenzahl):	220m ² zulässige Geschossfläche pro Baugrundstück

BEGRÜNDUNG

1.4.2 Flächenübersicht

Fläche des Geltungsbereiches „Schellenberg-Galgenberg“, 7. Änderung: ca. 0,54 ha

1	Allgemeines Wohngebiet mit Einzelhäusern(WA)	ca.	0,39 ha
2	Grünfläche	ca.	0,06 ha
3	Straßenbegleitgrün	ca.	0,01 ha
4	Verkehrsfläche für private Erschließung	ca.	0,08 ha

1.4.3 Baugrundstücke

Grundstücke freistehende Einzelhäuser	<i>Anzahl</i>
	6

1.5 Erschließung**1.5.1 Verkehr**

Das Wohngebiet ist über eine öffentliche Straße an die Böhmerwaldstraße angebunden.

1.5.2 Wasser

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt über den vorhandenen Anschluss der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

Für die Entwässerung ist Mischsystem vorgesehen. Das Abwasser wird über das bestehende Kanalnetz der Sammelkläranlage der Stadt Höchststadt zugeleitet.

1.6 Immissionen

Im näheren Umfeld befinden sich Wohnhäuser.

1.7 Einordnung in die Landschaft

Das Wohngebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes.

BEGRÜNDUNG

2. Umweltbericht**2.1 Beschreibung der Planung****2.1.1 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Eine Überprüfung von Standortalternativen war nicht nötig, da sich die Planungsabsichten aus der Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben.

2.1.2 Beschreibung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen des Plans

Alle Teile von Baugrundstücken die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Erforderliche befestigte Flächen sind weitest gehend aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

2.1.3 Festsetzungen für Ausgleichsflächen

Da sich aus der Flächenbilanzierung für die Änderungen keine ungünstigeren Umwelteinwirkungen ergeben, sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

2.1.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplanungen**2.1.4.1 Umwelt- u. Naturschutz**

Ca. 300 m in nördlicher Richtung befindet sich ein Vogelschutzgebiet und ca. 50 m in östlicher Richtung ein kartiertes Biotop.

2.1.4.2 Wasserrecht

Allgemein

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § A 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.

2.2 Beschreibung der Prüfungsmethodik der Umweltprüfung**2.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Die Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan betrifft ausschließlich die Baugestaltung und ist daher ohne Auswirkung auf die natürlichen funktionalen Zusammenhänge.

2.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Für das Projekt wird nach gem. § 2a BauGB / UVP §2, §3 ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht basiert im Wesentlichen auf den Aussagen des Grünordnungsplans. Ergänzend werden insbesondere die Auswirkungen auf die betroffenen Menschen und die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen beurteilt und dargestellt. Die Ergebnisse der erweiterten Analyse sind in den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und den Text integriert. Die Umweltbelange wurden auf Basis folgender Datengrundlagen und Methoden beurteilt:

BEGRÜNDUNG

Tabelle1: Datengrundlagen und Untersuchungsmethoden

verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
Mensch (Wohnen, Gesundheit und Wohlbefinden, Erholung)	
örtliche Begehung,	Ermittlung der Auswirkungen der Lärmbelastung für die Anwohner im Plangebiet sowie Einschränkungen der Naherholungsfunktion
Pflanzen (Biotope) und Tiere	
Eigene Bestandsaufnahme der Strukturen	Ermittlung der Biotoptypen nach LfU – Schlüssel, Ermittlung der aktuellen Bedeutung und Empfindlichkeit der Pflanzen, Tieren und Biotoptypen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang
Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Amtliche Biotopkartierung Bayern, Arten- und Biotopschutzprogramm	Einschätzung des Entwicklungspotenzials
Boden	
Daten der Reichsbodenschätzung (landwirtschaftliche Böden)	Ermittlung der Bodenfunktionen
Oberflächenwasser, Grundwasser	
Geologisch Karte,	Abschätzung der Bedeutung und Empfindlichkeit des Oberflächengewässers; Einschätzung des Entwicklungspotenzials, Abschätzung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen
Klima / Luft	
Landschaftsplan	Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die lokalklimatischen Verhältnisse in Hinblick auf Funktionsbezüge zu Menschen, Pflanzen und Tiere
Landschaft	
Landschaftsplan eigene Ortsbegehungen, Aufnahme der landschaftstypischen Strukturen	Darstellung der Landschaftsstrukturen und der Vorbelastung des Plangebietes und seiner Umgebung
Kulturelle Güter und Sachgüter	
FNP	Es sind keine kulturellen Güter oder Sachgüter im Plangebiet bekannt

Tabelle 1: Datengrundlagen und Untersuchungsmethoden

BEGRÜNDUNG

Die im Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden in ihrer Wirksamkeit beurteilt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Form einer Bilanz die Eingriff und Kompensation gegenüberstellt bearbeitet.

Eine Allgemeinverständliche Zusammenfassung ermöglicht der Öffentlichkeit, die wesentlichen voraussichtlichen Umweltwirkungen einschätzen zu können.

2.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Nachdem sich 2013 herausstellte, dass ein Teil des Geltungsbereiches früher als Deponie genutzt wurde, musste eine Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben werden in der die Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und Luft zu prüfen waren.

Der Landschaftsplan wird zurzeit erstellt.

Eine faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten gibt.

2.3 Beschreibung der Wirkungsfaktoren

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Art und Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der Raumfunktionen verbunden.

Die vom Vorhaben Bebauungsplan „Schellenberg-Galgenberg“ 7. Änderung zu erwartenden Wirkungsfaktoren sind im Folgenden – differenziert nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkungsfaktoren – beschrieben.

2.3.1 Anlagebedingte Wirkungsfaktoren (unverändert)

2.3.1.1 Flächeninanspruchnahme siehe hierzu auch Abschnitt 1.4.2

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an bereits vorhandenen Nutzungen.

Folgende baulichen Nutzungen werden festgelegt:

WA „Allgemeines Wohngebiet“

GRZ (Grundflächenzahl): 0,4

GFZ (Geschossflächenzahl): zulässige Geschossfläche 220 m² je Baugrundstück

2.3.1.2 Veränderung des Kleinklimas Im direkten Umfeld versiegelter Flächen kommt es zu Veränderungen des Kleinklimas.

2.3.1.3 Veränderung des Grundwassers Durch die Flächenversiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche. Das von versiegelten Gebäude-, Parkplatz- und Verkehrsflächen abfließende Wasser erhöht das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

2.3.1.4 Veränderung des Niederschlagsabflusses Das anfallende Oberflächenwasser versickert nicht vor Ort, sondern wird ins Mischwasserkanalnetz eingeleitet.

BEGRÜNDUNG

2.3.1.5 Visuelle Wirkungsfaktoren

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes. Von den zu errichtenden Gebäuden können störende Wirkungen ausgehen. Das Gelände ist nur bedingt einsehbar und prägt somit nicht das Ortsbild.

2.3.1.6 Licht

Die derzeitigen Lichtverhältnisse werden sich durch die Installation von Beleuchtungsanlagen verändern.

2.3.1.7 Sonstige Wirkungsfaktoren

Weitere Wirkungsfaktoren sind nicht bekannt

Tabelle 2: Anlagebedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkungsfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Umweltbelange						
	Mensch	Tier	Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft
Anlagebedingte Wirkfaktoren							
Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen	+○	+○	+○	+○	+○	+○	+○
Flächenbeanspruchung gesamt	+○	+○	+○	+○	+○	+○	+○
Zerschneidung von Funktionsbeziehungen	+○	+○	+○				
Entfernung von Gehölz- und Biotopstrukturen		+○	+○				+○

Tabelle 2 : Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange

[Wirkungsintensität ●● hoch, ● mittel, ○ gering, + voraussichtlich positive Wirkung]

2.3.2 Baubedingte Wirkfaktoren**2.3.2.1 Flächeninanspruchnahme/Bodenverdichtung**

Die nicht bebaute Fläche des Bebauungsplangebietes wird vorübergehend als Lager- und Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen. Ob darüber hinaus Flächen außerhalb des Geltungsbereiches für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden müssen, ist derzeit unbekannt. Innerhalb der Arbeitsflächen wird der Boden durch den Baubetrieb verdichtet.

2.3.2.2 Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zum Bau der Gebäude im Wohngebiet werden Abgrabungen erforderlich sein.

2.3.2.3 Wasserentnahmen

Aufgrund des zeitweise hoch anstehenden Grundwassers müssen bei unterkellerten Bauweisen Maßnahmen zum Schutz gegen Grund- und Stauwasser getroffen werden. Mit der Entnahme von Grundwasser im Bereich der Baugruben ist daher zu rechnen.

2.3.2.4 Abwässer

BEGRÜNDUNG

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen

2.3.2.5 Erschütterungen

Durch den Baustellenbetrieb werden Erschütterungen in üblichem Ausmaß verursacht werden.

2.3.2.6 Licht

Der Baubetrieb wird in der Regel tagsüber erfolgen.

2.3.2.7 Lärm

Im Rahmen des Baubetriebes werden Lärmentwicklungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge, sowie durch den üblichen Transportverkehr von Baustoffen entstehen.

2.3.2.8 Luftverunreinigungen

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zum Ausstoß von Luftschadstoffen.

2.3.2.9 Abfälle

Abfallstoffe unterschiedlichster Art fallen während des Baubetriebes an – v.a. durch den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen.

2.3.2.10 Visuelle Wirkungsfaktoren

Die Baustelle mit ihrem Fahrzeugbetrieb, den Bau- und Lagerflächen wird das Landschaftsbild vorübergehend störend beeinflussen

2.3.2.11 Sonstige Wirkungsfaktoren

Weitere Wirkungsfaktoren sind derzeit nicht bekannt

Tabelle 3: Baubedingte Wirkungsfaktoren

Vorhabensbezogene Wirkungsfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Umweltbelange						
	Mensch	Tier	Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft
Baubedingte Wirkungsfaktoren							
Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial, Baustraßen	○	○	○	●	○	○	○
Abbau, Lagerung und Transport von Boden	○	○	○	●	○	○	○
Bodenverdichtung durch Baumaschinen	○	○	○	●	○	○	
Schadstoffemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle		○	○	○		○	
Lärm, Erschütterungen durch Maschinen	●	○	○				

Tabelle 3 : Wesentliche baubedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange

[Wirkungsintensität ●● hoch, ● mittel, ○ gering, + voraussichtlich positive Wirkung]

2.3.3 Betriebsbedingte Wirkungsfaktoren

2.3.3.1 Abwässer

In Abhängigkeit von Verkehrsaufkommen wird das anfallende Niederschlagswasser auf Straßen und Parkplätzen mit Schadstoffen belastet.

BEGRÜNDUNG

2.3.3.2 Lärm

Die angrenzenden Bereiche werden stärker durch Lärm beeinflusst als bisher.

2.3.3.3 Licht

Die Wohngebäude und Erschließungsflächen etc. werden aller Voraussicht nach beleuchtet werden.

2.3.3.4 Sonstige betriebsbedingte Wirkungsfaktoren

Weitere betriebsbedingte Wirkungsfaktoren sind nicht bekannt.

Tabelle 4: Betriebsbedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkungsfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Umweltbelange						
	Mensch	Tier	Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft
Betriebsbedingte Wirkfaktoren							
Abwässer					○		
Schadstoffemissionen	○	○				○	
Lärm	○	○					
Licht	○	○					

Tabelle 4: Wesentliche betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange

[Wirkungsintensität ●● hoch, ● mittel, ○ gering, + voraussichtlich positive Wirkung]

2.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

2.4.1 Schutzgut Mensch

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit gleicher Nutzung und Größe.

2.4.2 Schutzgut Tier und Pflanze

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit gleicher Nutzung und Größe.

2.4.3 Schutzgut Boden

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan in gleicher Größe mit gleicher Nutzung. Nachdem sich 2013 herausstellte, dass ein Teil des Geltungsbereiches früher als Deponie genutzt wurde, musste eine Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben werden in der die Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und Luft zu prüfen waren. In diesem Zusammenhang wurde keine Überschreitung der Schadstoffgrenzwerte festgestellt.

2.4.4 Schutzgut Wasser

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan in gleicher Größe mit gleicher Nutzung. Bei der Prüfung des Grundwassers an der im Rahmen der Bodenuntersuchung angelegten Messstelle wurde keine Überschreitung der Schadstoffgrenzwerte festgestellt.

BEGRÜNDUNG

2.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan in gleicher Größe mit gleicher Nutzung. Bei der Prüfung des Luft im Rahmen der Bodenuntersuchung wurde keine Überschreitung der Schadstoffgrenzwerte festgestellt.

2.4.6 Schutzgut Landschaft

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan in gleicher Größe mit gleicher Nutzung.

2.4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere und sonstige Sachgüter bekannt.

BEGRÜNDUNG

Tabelle 5: Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen								
Wirkfaktor → ↓ Wirkt auf	Mensch	Tier/Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur-/Sachg.	
Mensch	Abhängigkeit der Erholungsfunktion von Störungsarmut und Zugänglichkeit	Vielfalt der Arten und Strukturen verbessern Erholungswirkung	Standort für Kulturpflanzen: Ackerland, Grünland und Streuobst		Frischlufzufuhr von Siedlungen,	Erholung abhängig von attraktiver Landschaft	NICHT BETROFFEN	
Tier/Pflanze	Intensive Erholung als Störfaktor auf die Tier- und Pflanzenwelt (Grünland, Streuobst etc.)	Einfluss der Vegetation auf die Tierwelt (Biotopkomplex Feldgehölz – Grünland)	Boden als Lebensraum	Einfluss des Bodenwasserhaushalts auf die Vegetation (bes. am Hang) - Espach als Lebensraum	Einfluss auf den Lebensraum für Menschen und Tiere	Vernetzung von Lebensräumen, - Größe von unzerschnittenen Lebensräumen		
Boden		ganzjährige Vegetationsdecke -> Erosionsschutz		Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung, Erosion durch Wind und Niederschlag	Topographie und Relief prägen Landschaftsbild		
Wasser		Vegetation -> erhöht Wasserspeicher und -filterfähigkeit des Bodens	Schadstofffilter und -puffer, - Ausgleichskörper im Wasserhaushalt - Einfluss auf Grundwasserneubildungsrate		Einfluss auf Grundwasserneubildung (Nieder-schläge, Verdunstungsrate etc.)	Wasser -> beeinflusst Topographie -> prägt Landschaftsbild		
Klima/Luft	Belastung durch Verkehrsimmissionen der Straßen	Gehölze: windhemmend, klimatisch ausgleichend, schadstofffilternd		Einfluss durch Verdunstung				
Landschaft		Artenreichtum und Strukturvielfalt als Charakteristikum von Natürlichkeit und Vielfalt	Charakteristische Landschaftselemente	belebende Landschaftsstruktur	beeinflusst Standortfaktoren für Vegetation -> prägt Landschaftsbild			
Kulturgüter/Sachgüter	NICHT BETROFFEN							

BEGRÜNDUNG

2.5 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**2.5.1 Schutzgut Mensch**

(Siehe auch Abschnitt 1.6 „Immissionen“)

2.5.2 Schutzgut Tier und Pflanze

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan in gleicher Größe mit gleicher Nutzung.

2.5.3 Schutzgut Boden

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan in gleicher Größe mit gleicher Nutzung.

2.5.4 Schutzgut Wasser

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan in gleicher Größe mit gleicher Nutzung.

2.5.5 Schutzgut Klima/Luft

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan in gleicher Größe mit gleicher Nutzung.

2.5.6 Schutzgut Landschaft

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan in gleicher Größe mit gleicher Nutzung.

2.5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltrechtes sind nicht betroffen.

2.5.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wäre die gleiche Nutzung, jedoch mit etwas anderer Baugestaltung gegeben.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**2.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen sind – bezogen auf sämtliche Umweltschutzgüter – die im nachfolgenden genannten grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

- Durchgrünung des Wohngebietes mit Hausbäumen.
- Erhaltung einer größeren zusammenhängenden Grünfläche im nördlichen Geltungsbereich.

2.6.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die gegenüber dem plangegebenen Zustand, unvermeidbaren erheblichen Mehrbelastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden nachfolgend aufgezeigt:

- keine gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

2.6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Schellenberg-Galgenberg“ sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

BEGRÜNDUNG

2.6.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 19 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und 1a des Baugesetzbuches durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Zur Beurteilung des Eingriffes werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff verglichen. Im Grünordnungsplan ist eine detaillierte Gegenüberstellung der naturschutzfachlichen Eingriffe und Vermeidungs-, Minimierungs-, und Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Die Bilanzierung kann folgendermaßen zusammengefasst werden.

Insgesamt umfasste das Bauvorhaben vor der Änderung eine umweltrelevante Fläche (Baugrundstücke x GRZ + Verkehrsfläche) von 2 632 m². Auf Grund der geplanten 7. Änderung beträgt die umweltrelevante Fläche nur 2 405 m².

Eine Kompensation des Eingriffes ist daher nicht erforderlich.

2.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Weitere Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**2.8.1 Beschreibung des Vorhabens**

Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch plant am südöstlichen Stadtrand ein ca. 0,54 ha großes Gebiet (B-Plan) für Wohnbebauung zu ändern.

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet ist unverändert:

GRZ (Grundflächenzahl):	0,4
GFZ (Geschossflächenzahl):	zulässige Geschossfläche 220 m ² je Baugrundstück

2.8.2 Beschreibung der Umwelt

Ca. 300 m in nördlicher Richtung befindet sich ein Vogelschutzgebiet und ca. 50 m in östlicher Richtung ein kartiertes Biotop.

2.8.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit gleicher Größe und Nutzung. Veränderte Auswirkungen auf die Umwelt im Vergleich zum bestehenden Planstand sind nur durch den Baubetrieb zu erwarten.

2.8.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch die geplanten Maßnahmen (Hausbäume, Grünflächen) zur Vermeidung und Minimierung können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet deutlich reduziert und teilweise kompensiert werden.

Die Eingriffe in die Umweltbelange Tiere/Pflanzen können durch Neupflanzung von Bäumen reduziert werden. Der Verlust von Boden mit allen Funktionen kann durch Minimierung der Versiegelung teilweise reduziert werden.

BEGRÜNDUNG

2.8.5 Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen

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

- ANHANG 1.1: Flächen Bebauungsplan Neu**
- ANHANG 1.2: Flächen Bebauungsplan Alt**
- ANHANG 1.3: Flächenzusammenstellung**
- ANHANG 2: Bebauungsplan M 1:1000 / Bestand**
- ANHANG 3: Schutzgebiete / Biotop- u. Vogelschutzgebiete**
- ANHANG 4: Exemplarische Pflanzenliste**
- ANHANG 5: Orientierende Erkundung
der Altablagerung Böhmerwaldstraße / Galgenberg
vom 26.09.2014
(Fl.Nr. 2439)
Stadt Höchstädt an der Aisch
ghb ingenieurbüro
Bauhofstraße 2
90571 Schwaig bei Nürnberg**

LITERATURVERZEICHNIS

Der Rat der Europäischen Gemeinschaften, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft Nr. L206/7 („FFH-Richtlinie“) 1992

Der Rat der Europäischen Gemeinschaften, Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft Nr. L305/42 („FFH-Richtlinie“) 1997

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ergänzte Fassung), 1999

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2005

Bayerische Vermessungsverwaltung, Karten (geoportal.bayern)

Regierung von Mittelfranken, Naturschutz und Landschaftspflege, 1995

Landesamt für Umwelt, Fachinformationssystem

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN
„SCHELLENBERG – GALGENBERG“
7. ÄNDERUNG**

DER

STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
LANDKREIS: ERLANGEN – HÖCHSTADT



DIPL.- ING. ARCHITEKT
ALBERT RUHMANN
BUCH 52
91350 GREMSDORF
TEL. 09195/7292

Ziel des Bebauungsplanes	2
Verfahrensablauf	3
Beurteilung der Umweltbelange	4
Abwägungsvorgang	4

Stadt Höchststadt

7. Änderung Bebauungsplan Schellenberg-Galgenberg

ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 2439 der Gemarkung Höchststadt/Aisch.

Da die ursprünglich sehr dicht geplante Bebauung (Reihen- und Doppelhäuser) im Einzugsbereich der Stadt Höchststadt a. d. Aisch keine Interessenten fand, wurde bereits in der 5. Änderung die Bebauung aufgelockert und durch freistehende Doppel- und Einfamilienhäuser ersetzt, in der 6. Änderung dann auf 8 Grundstücke reduziert. In der 7. Änderung wird nun die Wohnbaufläche auf 6 Baugrundstücke mit Einzelhäusern aufgeteilt.

Die geplanten Grundstücksgrößen von 500 m² bis 780 m² unterschreiten die Grundstücksflächen der benachbarten Wohnbebauung von 750 m² bis 1000 m². Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist daher immer noch gewährleistet.

Nachdem durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Schellenberg-Galgenberg“ Grundzüge der Planung nicht berührt werden und dieser in einem Gebiet nach § 34 BauGB liegt sowie der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird wurde eine vereinfachte Änderung nach

§13 BauGB durchgeführt. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes waren nicht betroffen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die umweltrelevanten Belange nicht verschlechtert (geringerer Versiegelungsgrad, mehr Grünflächen, weniger Baugrundstücke).

VERFAHRENSABLAUF

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§ 3 BauGB)

BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 BauGB)

Nachdem sich auf dem Baugrundstück eine ehemalige Deponie befindet wurde zur Vorklärung der Randbedingungen vom 09.02. bis 16.03.2012 eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt, die im weiteren Verfahrensverlauf intensiviert wurde.

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes fand durch eine öffentliche Auslegung vom 27.01.2014 bis 28.02.2014 im Rathaus in Höchststadt a. d. Aisch statt.

Von Bürgern wurden keine Einwendungen oder Anregungen vorgebracht.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 09.02.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, zur Stellungnahme aufgefordert.

Das Landratsamt Erlangen-Höchststadt wies darauf hin, dass verschiedene formelle Anforderungen überarbeitet werden sollten und die untere Naturschutzbehörde forderte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Das Umweltamt des Landratsamtes kam nach Rücksprache mit Wasserwirtschaftsamt und Gesundheitsamt auf Grund des Bodengutachtens des Büros ghb vom 26.09.2014 in seiner Stellungnahme vom 03.11.2014 zu der Ansicht, dass Im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden — Mensch sich keinerlei Anforderungen ergaben, so dass das laufende Änderungsverfahren für den Bebauungsplan fortgeführt werden konnte. Es ist lediglich darauf zu achten, dass die Grundwassermessstelle erhalten wird und im Falle einer Geländeauffüllung auch weiterhin die Zugänglichkeit gewährleistet sein muss. Der Kreisbrandrat wies auf allgemeine Erfordernisse des Brandschutzes hin.

BESCHLUSS, GENEHMIGUNG UND IN- KRAFT-TRETEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 10 BauGB)

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 15.12.2014 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung durch das Landratsamt war nicht erforderlich.

BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Auswirkungen auf die Umwelt und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Da sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Mehrbelastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild ergeben, sind für die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Schellenberg-Galgenberg“ keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

ABWÄGUNGSVORGANG

Die Hinweise und Forderungen des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt, des Wasserwirtschaftsamtes und des Kreisbrandrates wurden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich in die Planung eingearbeitet.

Stadt Höchststadt:

.....
Brehm, 1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Albert Ruhmann
Dipl.-Ing. Architekt
Buch 52
91350 Gremsdorf