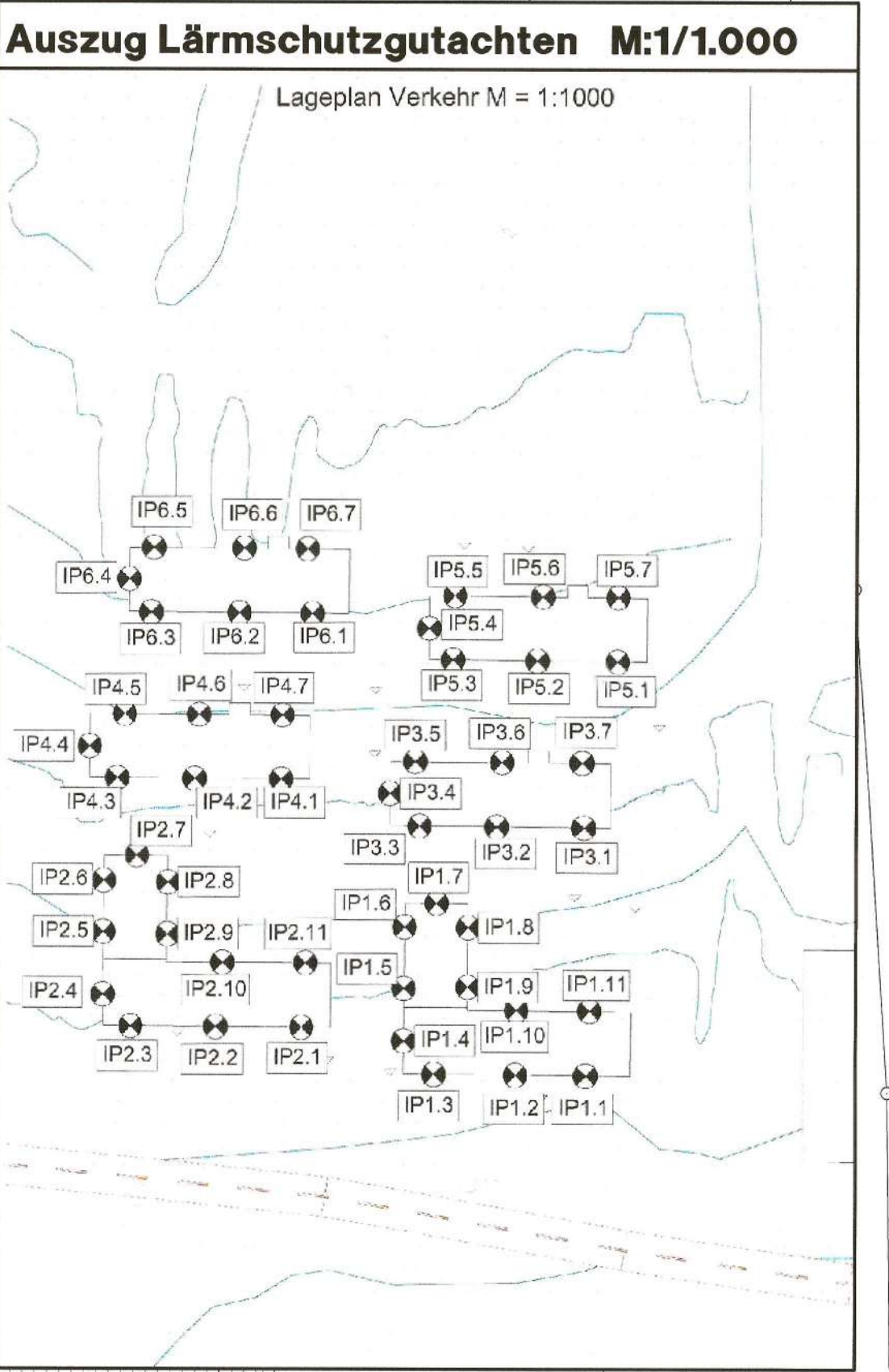


|          |         |
|----------|---------|
| WA       | GFZ 1,0 |
| GRZ 0,5  | III     |
| GOK<11m  | o       |
| FD/PD/WD | <15°    |

|          |         |
|----------|---------|
| MI       | GFZ 1,2 |
| GRZ 0,6  | IV      |
| GOK<14m  | o       |
| FD/PD/WD | <15°    |



### Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 56), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 28. März 2019 (GVBl. S. 98).

Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan.

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

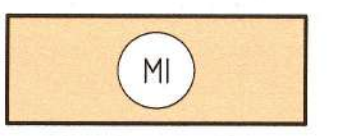
###### 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind Wohngebäude mit den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätzen, Treppen, Wegen oder Stützmauern, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltung, die Verkaufsfäche für Läden und Einzelhandelsbetriebe ist für das ganze Planungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet zusammen) auf maximal 400 m<sup>2</sup> begrenzt. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.



###### 1.1.2. Mischgebiet

Zulässig sind Wohngebäude mit den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätzen, Treppen, Wegen oder, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Anlagen für Verwaltung, in Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist die maximale Aufenthaltsdauer gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf sechs Monate begrenzt. Die Verkaufsfäche für Läden und Einzelhandelsbetriebe ist für das ganze Planungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet zusammen) auf maximal 400 m<sup>2</sup> begrenzt. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.



Die im Lärmschutzgutachten der Gesellschaft für Bauphysik, Akustik, Sonderingenieurwesen, Consultance mbH (BASIC), Gündelshelm, vom 2. Oktober 2020 gestellten Anforderungen an den passiven Schallschutz sind einzuhalten. Das Gutachten ist Teil des Bebauungsplanes. Umfangreiche Lärmberechnungen für den Verkehrslärm durch die BASIC GmbH zeigen, dass im geplanten Bebauungsgebiet nur für die Immissionspunkte IP 1.2, IP 1.3, IP 2.2 und IP 2.3 der beiden südlichen Gebäude im Mischgebiet die schalltechnischen Orientierungswerte für den Tag- und Nachtzeitraum geringfügig überschritten werden. Die Überschreitungen betragen maximal 0,6 dB(A). Für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet werden die geforderten Orientierungswerte durchweg eingehalten.

###### 1.1.3. Geschossflächenzahl

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt (GFZ 1,0). Für das Mischgebiet wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt (GFZ 1,2). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GFZ 1,0  
GFZ 1,2

###### 1.1.4. Grundflächenzahl

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt (GRZ 0,5). Für das Mischgebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt (GRZ=0,6). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GRZ 0,5  
GRZ 0,6

###### 1.1.5. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für das Allgemeine Wohngebiet auf maximal drei festgesetzt (III). Für das Mischgebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal vier festgesetzt (IV).

III  
IV

###### 1.1.6. Höhe baulicher Anlagen

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von elf Metern als Höchstgrenze festgesetzt (GOK<11m). Für das Mischgebiet wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von 14 Metern als Höchstgrenze festgesetzt (GOK<14m). Gemessen jeweils von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie Schiote oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.

GOK<11m  
GOK<14m

#### 1.2. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

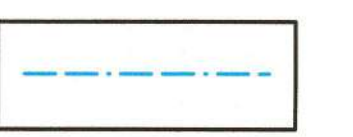
##### 1.2.1. offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

o

##### 1.2.2. Baugrenze

Baugrenze Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist zulässig. Bauliche Anlagen und Gebäude gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a und b BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



##### 1.2.3. Abstandsflächen

Es sind gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten, mindestens jedoch drei Meter. Nebenanlagen ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer maximalen Wandhöhe von drei Metern und mit einer Länge bis zu 15 Metern sind auch in den Abstandsflächen von Gebäuden sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

#### 1.3. Verkehrsflächen

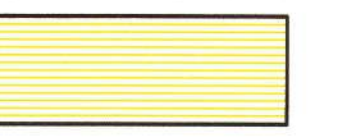
##### 1.3.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

Kieferndorfer Weg



##### 1.3.2. private Straßenverkehrsfläche

Auf dem Grundstück Flur-Nummer 942 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Erschließungsstraße mit Stellplätzen ausgebaut.



##### 1.3.3. Straßenbegrenzungslinie

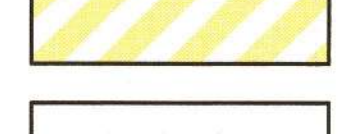


##### 1.3.4. private Stellplätze



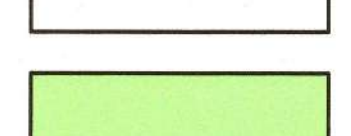
#### 1.4. Hauptversorgungsleitungen

110-kV-Freileitung Kastenwehler-Eltmann der Bayernwerk Netz GmbH



#### 1.5. Grünflächen

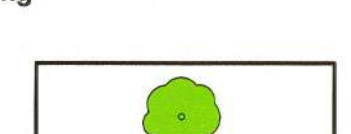
private Grünfläche



Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.

#### 1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen und Gehölzstrukturen

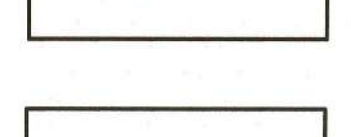


Gemäß den Planeintragungen sind im Gebiet heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Standort der Pflanzungen ist nicht festgeschrieben und kann variieren.

#### 1.7. Sonstige Planzeichen

##### 1.7.1. Mit Leitungsrecht belastete Fläche

Baubeschränkungszone der 110-kV-Freileitung (je 15 Meter beiderseits der Leitungsachse)



##### 1.7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



##### 1.7.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



FD/PD/WD  
<15°

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 2.1. Dächer

Zugelassen sind Flach- (FD), Pult- (PD) und Walmdächer (WD). Die Dachneigung darf maximal 15° betragen. Der Dachüberstand des Hauptdaches darf einen Meter zuzüglich Dachrinne nicht überschreiten, gemessen ab der äußersten Baukörperkante. Als Dachdeckung sind Folendächer und ziegelrote oder schieferfahne, beschichtete Bleche zulässig, für Eingangsüberdachungen oder Wintergärten und zugehörige Dachbegrenzungen, Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen sind zulässig. Die Anordnung eines Kniestocks ist nicht zulässig. Dachgauben sind ebenfalls nicht zulässig.

##### 2.2. Fassadengestaltung

Als Materialien für Fassaden ist Sichtbeton oder Putz zulässig, ebenso Verkleidungen aus Leichtmetall. Fassadengrünung ist zulässig.

##### 2.3. Stellplätze

Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze zu erstellen. Bei Wohnungen oder Apartments unter 45 m<sup>2</sup> wird dieser Schlüssel auf einen Stellplatz reduziert. Für alle übrigen Nutzungen ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) des Freistaates Bayern anzuwenden.

#### 3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablonen:

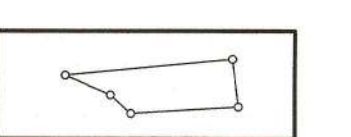
| Art der baulichen Nutzung | WA       | GFZ 1,0 | Geschossflächenzahl    |
|---------------------------|----------|---------|------------------------|
| Grundflächenzahl          | GRZ 0,5  | III     | Zahl der Vollgeschosse |
| Höhe baulicher Anlagen    | GOK<11m  | o       | Bauweise               |
| Dachneigung               | FD/PD/WD | <15°    | Dachneigung            |

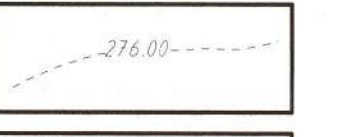
| Art der baulichen Nutzung | MI       | GFZ 1,2 | Geschossflächenzahl    |
|---------------------------|----------|---------|------------------------|
| Grundflächenzahl          | GRZ 0,6  | IV      | Zahl der Vollgeschosse |
| Höhe baulicher Anlagen    | GOK<14m  | o       | Bauweise               |
| Dachneigung               | FD/PD/WD | <15°    | Dachneigung            |

Flurstücksnummer 944

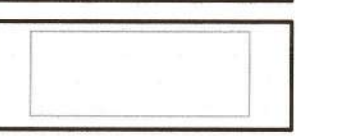
vorhandene Grundstücksgrenzen



Höhenlinien bestehendes Gelände



geplante Bebauung (nicht bindend)



#### 4. Hinweise

##### 4.1. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdarbeiten nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonröhren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gib) abgedeckt und durch ein Trassenwarband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warnrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

#### 4.2. Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofeinfahrten sollen daher mit wasserdrainierenden Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

#### 4.3. Energieeinsparung

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

#### 4.4. Entwässerung

Drainagen und Quellwasser dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern sind in die Oberflächenentwässerung einzuleiten. Zur Bauvorbereitung ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

#### 4.5. Haustechnische Anlagen

Bei der Beschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen, Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen. Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- oder Abluftführungen direkt an oder innerhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschmindernder Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallreflexion aufgrund von Schallreflexion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung und Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich, sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden. Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Für Luftwärmepumpen wird auf den Leitflächen „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen.

Soweit erforderlich, sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden. Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Für Luftwärmepumpen wird auf den Leitflächen „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

#### 4.6. Immissionen durch die Landwirtschaft

Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen in den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen, wie Lärm, Staub oder Geruch, ausgeübt durch betriebliche landwirtschaftliche Nutzungen sind allen Tages- und Nachtzeiten wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen, wie das Bundes-Immissionsschutzgesetz, zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

#### 4.7. Pflanzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Nicht eingehaltene Abstände können zur Schadensersatzpflicht führen.

#### 5. Verfahrensvermerke

##### 5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Höchstädt a.d.Aisch beschloss in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“.

##### 5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ wurde am 1. Mai 2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen in der Fassung vom 18. Dezember 2019 konnten in der Zeit vom 5. Mai bis 5. Juni 2020 im Rathaus der Stadt Höchstädt a.d.Aisch eingesehen werden.

##### 5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30. April 2020 in der Zeit vom 5. Mai bis 5. Juni 2020 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ der Stadt Höchstädt a.d.Aisch beteiligt und angehört.

##### 5.4. Behandlung im Stadtrat

Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 19. Oktober 2020 behandelt.

##### 5.5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ in der Fassung vom 21. September 2020 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Stadtrats nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 23. November bis 23. Dezember 2020 öffentlich ausgelegt.

##### 5.6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20. November 2020 in der Zeit vom 23. November bis 23. Dezember 2020 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ der Stadt Höchstädt a.d.Aisch beteiligt und angehört.

##### 5.7. Behandlung im Stadtrat

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 8. März 2021 behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

#### 5.8. Satzungsbeschluss

Die Stadt Höchstädt a.d.Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom 8. März 2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ in der Fassung vom 8. März 2021 als Satzung beschlossen.

Höchstädt a.d.Aisch, den 9. März 2021  
 Stadt Höchstädt a.d.Aisch  
 Gerald Grimm  
 1. Bürgermeister  
 (Dienststempel)

#### 5.9. Ausfertigung

Ausgefertigt:  
 Höchstädt a.d.Aisch, den 16. März 2021  
 Stadt Höchstädt a.d.Aisch  
 Gerald Grimm  
 1. Bürgermeister  
 (Dienststempel)

#### 5.10. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 26. März 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Höchstädt a.d.Aisch, den 29. März 2021  
 Stadt Höchstädt a.d.Aisch  
 Gerald Grimm  
 1. Bürgermeister  
 (Dienststempel)

|  |   |   |
|--|---|---|
| Proj.-Nr. und Bauvorhaben  | <b>1.37.10</b>  |   |
| <b>vorhabenbezogener Bebauungsplan<br/>"Wohnanlage Kieferndorfer Weg",<br/>Stadt Höchstädt a. d. Aisch/Projekt Bauart Wohninvest GmbH, Forchheim</b> |   |   |
| Planungsstand  | 8. März 2021  | <b>ENDFASSUNG</b>                             |
| Maßstab  | 1:500   |   |
| Entwurfverfasser:  | <b>ingenieurbüro<br/>für bauwesen<br/>beratende ingenieure</b><br><small>An Kehlgraben 76 • 96317 Kronach<br/>Tel. (09181) 6062-0 • Fax (09181) 6062-60<br/>e-Mail: info@ivs-kronach.de • http://www.ivs-kronach.de</small> |   |
| bearb. / gez.  | Kö / Kö   | <br><small>apl. Geogr. Norbert Köhler</small> |
| Dat. / Datum   | Kronach, im Februar 2021  |   |

Die Kartengrundlage entspricht den amtlichen Katasterplänen Stand von 08.01.2009  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung





- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

---

# Begründung zur Endfassung vom 8. März 2021

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.37.10**  
Projekt: **Aufstellung  
eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
für das Gebiet „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“  
-Verfahren der Innenentwicklung-**

Gemeinde:

Stadt Höchstadt a.d.Aisch

Landkreis:

Erlangen-Höchstadt

Vorhabensträger:

Projekt Bauart WohnInvest GmbH, Forchheim

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1. LAGE IM RAUM .....  | 3         |
| 1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE .....   | 3         |
| 1.3. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....   | 3         |
| <b>2. ZIELE UND ZWECKE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES.....</b>              | <b>3</b>  |
| <b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>                     | <b>8</b>  |
| 3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN .....                                   | 8         |
| 3.2. FACHPLANUNGEN .....   | 9         |
| 3.3. SCHUTZZONEN .....   | 9         |
| 3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....  | 10        |
| <b>4. ÖRTLICHE PLANUNGEN.....</b>  | <b>10</b> |
| 4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....   | 10        |
| 4.2. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN .....                              | 11        |
| <b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....</b>   | <b>11</b> |
| 5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET .....  | 11        |
| 5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....                        | 11        |
| 5.3. TOPOGRAPHIE .....   | 11        |
| 5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....   | 11        |
| 5.5. HYDROLOGIE .....  | 11        |
| 5.6. VEGETATION.....   | 12        |
| 5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....                                 | 12        |
| 5.8. GRUNDSTÜCKE UND VORHANDENE BEBAUUNG .....                                     | 13        |
| <b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>  | <b>13</b> |
| 6.1. FLÄCHENBILANZ .....   | 13        |
| 6.2. BAULICHES KONZEPT.....  | 14        |
| <b>7. VERKEHRSKONZEPTION .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....</b>  | <b>15</b> |
| <b>9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>                                   | <b>15</b> |
| <b>10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>                                      | <b>16</b> |
| 10.1. ENTWÄSSERUNG .....   | 16        |
| 10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON .....                          | 17        |
| 10.3. MÜLLENTSORGUNG.....  | 18        |
| 10.4. BODENORDNUNG .....   | 18        |
| <b>11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....</b>                            | <b>18</b> |
| 11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....                       | 18        |
| 11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE..... | 18        |
| 11.2.1. Immissionsschutz.....  | 18        |
| 11.2.2. Landschafts- und Naturschutz .....   | 19        |
| 11.2.3. Landwirtschaft.....  | 20        |
| 11.2.4. Luftreinhaltung.....   | 20        |
| 11.3. WIRTSCHAFT.....  | 20        |
| 11.4. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES .....                         | 20        |
| <b>12. UMWELTBERICHT.....</b>  | <b>20</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| 12.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN .....   | 20        |
| 12.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH .....  | 20        |
| 12.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i> .....   | 20        |
| 12.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i> .....  | 21        |
| 13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....  | 21        |
| 12.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....   | 22        |
| 12.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....  | 22        |
| 12.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....  | 22        |
| 12.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i> .....                                  | 22        |
| 12.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i> .....  | 22        |
| 12.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i> .....  | 23        |
| 12.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen<br/>    Umweltauswirkungen (Monitoring)</i> ..... | 23        |
| 12.6.5. <i>Atlanten</i> .....   | 23        |
| 12.7. ZUSAMMENFASSUNG.....  | 24        |
| <b>13. ENTWURFSVERFASSER .....</b>  | <b>26</b> |

## 1. Angaben zur Gemeinde

### 1.1. Lage im Raum

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch liegt im Nordwesten des Landkreises Erlangen/Höchststadt. Das Stadtzentrum liegt auf einer Höhe von rund 270 Metern über NHN. Die Stadt besteht aus dem Hauptort, den Pfarrdörfern Etzelskirchen, Sterpersdorf und Zentbechhofen, dem Kirchdorf Allersbach sowie zahlreichen weiteren Dörfern, Weilern und Einzelnen.

### 1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche des Stadtgebietes umfasst 70,87 km<sup>2</sup>, die Bevölkerungszahl liegt bei 13.551 am 31. Dezember 2019. Die Einwohnerzahl der Gemeinde stieg von 3726 im Jahr 1840 auf 3.683 1900, 6.155 1950, 8.231 1970, 11.034 1987 und 13.369 2008. Von 2009 bis 2015 stagnierte die Bevölkerungsentwicklung, ab dann stieg sie wieder an. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 191 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (Landkreis Erlangen-Höchststadt 243, Regierungsbezirk Mittelfranken 245, Freistaat Bayern 186).

Die Stadt versucht, in den nächsten Jahren die relativ stabile Bevölkerungsentwicklung mit der behutsamen Ausweisung neuer Baugebiete und mit aktiver Wohnbaupolitik zu sichern.

### 1.3. Überörtliche Verkehrsanbindung

Bis 1984 war Höchststadt über die Bahnstrecke Forchheim-Höchststadt an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Heute befindet sich der nächstgelegene Bahnhof mit Personenbeförderung in Forchheim in einer Entfernung von rund 20 Kilometern. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Stadtteilen.

Durch Höchststadt a.d.Aisch führt die Bundesstraße 470; weiterhin besteht Anschluss an die Autobahn A 3 mit den Anschlussstellen Höchststadt-Ost und Höchststadt-Nord. Nördlich Höchststadt beginnt auch die Bundesstraße 505. Sie führt von der Anschlussstelle Pommersfelden der A 3 nach Bamberg und ist eine wichtige Umleitungsstrecke zwischen der A 73 (Nürnberg-Suhl) und der A 3 (Würzburg-Nürnberg).

Weitere wichtige Verbindungen sind die Staatsstraßen St 2254 (Zentbechhofen – Höchststadt a.d.Aisch), St 2263 (Etzelskirchen – Herzogenaurach) und St 2763 (Mühlhausen – Höchststadt a.d.Aisch) sowie die Kreisstraßen ERH 16 (Aisch – Neuhaus), ERH 17 (Zentbechhofen – Greuth), ERH 18 (Pretzdorf – Allersbach), ERH 27 (Allersbach – Reinersdorf) und ERH 36 (Medbach – Aisch).

## 2. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das gilt auch für die Änderungen von Bauleitplänen.

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch ist durch ihre Nähe zum Oberzentrum Bamberg (20 km) sowie zum Ballungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen (30 km), den guten Anschluss an den überregionalen Verkehr und durch die reizvolle landschaftliche Umgebung als Wohnort attraktiv. Die hieraus resultierende starke Nachfrage nach Baugrundstücken kann die Stadt bereits seit längerer Zeit mangels eigener bebaubarer Flächen nicht bedienen.

Ein Blick auf eine Karte von Höchststadt a.d.Aisch zeigt, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des Hauptortes für Wohnbebauung begrenzt sind: Im Norden und Osten durch die Schallimmissionen der Autobahn, im Süden durch die Aisch-Aue und im Südwesten durch das Wasserschutzgebiet „Höchststadt-Nord“. Einzig nach Nordwesten bestehen noch begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten. Aus diesem Grund und auch, um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen zu begrenzen, hat sich die Stadt für eine Innenverdichtung entschieden und möchte bislang ungenutzte Flächen gegenüber dem Aischpark-Center für eine Wohnanlage nutzen.

Brachflächen und Leerstände, die wieder für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden könnten, finden sich in Höchststadt zwar auch an anderer Stelle, sind für die Stadt aber nicht verfügbar. Einzelne leerstehende Gebäude befinden sich in Privatbesitz. Die Stadt wirkt auf die Eigentümer ein, diese Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen, hat aber letztlich keine Zugriffsmöglichkeiten auf solche Objekte.

Eine Nachverdichtung innerhalb des Bestandes ist nicht überall möglich, weil das Stadtgebiet bereits relativ dicht bebaut ist und eine Nachverdichtung zu Konflikten mit gesunden Wohnverhältnissen und ausreichender Belichtung und Belüftung führen würde. Bislang wurden jedoch alle Anfragen nach Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken vom Stadtrat positiv beschieden und im Bedarfsfall entsprechende Befreiungen von den Festsetzungen von Bebauungsplänen erteilt.

Die Einwohnerentwicklung in der Stadt ist, mit Ausnahme einer Stagnation in den Jahren zwischen 2008 und 2014 stetig positiv. Den hohen Siedlungsdruck belegen auch die zahlreichen Anfragen nach Bauplätzen im Stadtgebiet. Gemäß Demographie-Spiegel für Bayern ist in den nächsten 15 Jahren in Höchststadt mit einem Anstieg der Bevölkerungszahlen von 13.551 am 31. Dezember 2019 auf 14.100 im Jahr 2035 zu rechnen. Dieser Bevölkerungszuwachs um rund 550 Personen rechtfertigt die Ausweisung neuer Baugebiete.

Im Planungsgebiet sollen insgesamt sechs Baukörper errichtet werden. Neben Wohnnutzung werden dort auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sozialen Zwecken dienende Einrichtungen entstehen. Besonderes Augenmerk wird darauf gerichtet, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.

Der Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, da keine Parzellen für Einfamilienhäuser vorgesehen sind, sondern Geschosswohnungsbau mit drei, in den tiefer liegenden Bereichen auch vier Vollgeschossen. Wie dargelegt, begründen die örtliche Nachfrage und der Immobiliendruck aus dem Umland den Bedarf nach Wohnbauflächen und damit die Notwendigkeit des Baugebiets.

Zusammenfassend bestehen für die Stadt keine Alternativen zur vorliegenden Planung und der damit einhergehenden Flächenneuanspruchnahme.

#### Potenziale der Innenentwicklung:

Gemäß der genannten Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ sind eine Reihe von Kriterien abzuprüfen. Im Rahmen der Innenentwicklung wurde der erwähnte Bebauungsplan „Wohnen am Greiendorfer Weg“ beschlossen. Das leerstehende Gebäude wurde abgebrochen. Es ist davon auszugehen, dass in Kürze mit der Bebauung begonnen wird. Die baulichen Anlagen wurden bereits im Rahmen von Genehmigungsverfahren angezeigt. Bei diesem Projekt handelt es sich um eine Reihenhausbauung als Bauträgermaßnahme. Es ist festzustellen, dass das Projekt keinerlei Konkurrenzsituation und keinerlei Auswirkungen auf das Projekt am Kieferndorfer Weg erreicht. Möglichkeiten der Innenentwicklung werden, wenn möglich aufgegriffen und genutzt. Der vorliegende Bebauungsplan ist ebenfalls ein solcher der Innenentwicklung.

**Strukturdaten:**

Einwohnerzahl der Gemeinde: 13.551 am 31.12.2019

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre: In den letzten zehn Jahren stiegen die Bevölkerungszahlen von 13.178 im Jahr 2009 auf 13.551 im Jahr 2019. Daraus ergibt sich ein Zuwachs von 373 Personen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung: Ausgehend von einem Zeitraum der nächsten zehn Jahre wird für Höchststadt a.d.Aisch eine Einwohnerzahl von 14.000 prognostiziert, somit rund 450 Personen mehr als heute.

Bevölkerungsprognose des Landkreises: Der Landkreis Erlangen-Höchststadt weist 2019 eine Einwohnerzahl von 137.262 auf. Für 2031 wird eine Bevölkerungszahl von 141.500 prognostiziert, somit ein Zuwachs von rund 4.200 Personen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße: Die Anzahl der Privathaushalte (Wohnungen) in Höchststadt a.d.Aisch liegt bei 5.904. Bei einer Einwohnerzahl von 13.551 ergibt sich somit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,29 Personen. Einpersonen-Haushalte bestehen 669, Mehrpersonen-Haushalte 2.316, der Rest sind Zweipersonen-Haushalte und Leerstände.

Einstufung im Zentrale-Orte-System: Gemäß Regionalplan Nürnberg (7) ist Höchststadt a.d.Aisch als mögliches Mittelzentrum eingestuft.

Gebietskategorie gemäß LEP: Der Bereich in dem Stadt Höchststadt mit ihren Ortsteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP 2018) zum Verdichtungsraum. Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Verkehrsanbindung: Bis 1984 war Höchststadt über die Bahnstrecke Forchheim-Höchststadt an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Heute befindet sich der nächstgelegene Bahnhof mit Personenbeförderung in Forchheim in einer Entfernung von rund 20 Kilometern. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Stadtteilen.

Durch Höchststadt a.d.Aisch führt die Bundesstraße 470; weiterhin besteht Anschluss an die Autobahn A 3 mit den Anschlussstellen Höchststadt-Ost und Höchststadt-Nord. Nördlich Höchststadt beginnt auch die Bundesstraße 505. Sie führt von der Anschlussstelle Pommersfelden der A 3 nach Bamberg und ist eine wichtige Umleitungsstrecke zwischen der A 73 (Nürnberg-Suhl) und der A 3 (Würzburg-Nürnberg).

Weitere wichtige Verbindungen sind die Staatsstraßen St 2254 (Zentbechhofen – Höchststadt a.d.Aisch), St 2263 (Etzelskirchen – Herzogenaurach) und St 2763 (Mühlhausen – Höchststadt a.d.Aisch) sowie die Kreisstraßen ERH 16 (Aisch – Neuhaus), ERH 17 (Zentbechhofen – Greuth), ERH 18 (Pretzdorf – Allersbach), ERH 27 (Allersbach – Reinersdorf) und ERH 36 (Medbach – Aisch).

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region: Die wichtigste industrielle Ansiedlung in Höchststadt ist ein Zweigwerk der Schaeffler Technologies, einer der weltweit führenden Hersteller für Wälz-Nadellager.

Im Zukunftsatlas 2016 belegte der Landkreis Erlangen-Höchststadt Platz 27 von 402 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit „sehr hohen Zukunftschancen“. In der Ausgabe von 2019 lag er auf Platz 20 von 401.

Die Planungsregion Nürnberg ist mit Industrieunternehmen (Siemens, Leitz Group, Schmitt+Sohn), Sportartikelherstellern (Adidas, Puma, Uvex), Spielwarenproduzenten (Playmobil, Simba-Dickie-Group, Trix), Schreibwarenherstellern (Faber-Castell, Lyra, Staedtler, Schwan-Stabilo), Automobilindustrie (Leoni, MAN, Schaeffler), Rüstungsunternehmen (Diehl, RUAG Ammotec), Dienstleistern (DATEV, Ergo Direkt, GfK, Nürnberger Versicherung), Druckereien und Verlagen (Olympia-Verlag, Tessloff Verlag, Verlag Nürnberger Presse) sowie Touristik (Museen, Christkindlesmarkt, Kongressen, Messen) ein wichtiger Wirtschaftsstandort in Bayern.

Die Freiflächen sind erfasst, demnach sind in der Stadt Höchststadt noch einige größere Wohnbaupotenziale vorhanden, welche aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse aktuell nur schwer mobilisierbar sind. Um eine bessere Mobilisierung zu erreichen, werden Bestrebungen unternommen, ein Flächen- und Leerstandskataster einzurichten. Flächen, auf welche die Stadt Zugriff hat, werden beplant. Die Stadt Höchststadt versucht ebenfalls, Brachen wieder einer Nutzung zuzuführen. So wurde eine Brache kürzlich neu beplant und wird derzeit der Bebauung zugeführt.

Aus Anlage 02 des Flächennutzungsplanentwurfes der Stadt Höchststadt a.d.Aisch: Da das vorhandene Baurecht eine kurzfristige Bebauung dieser Flächen ermöglicht, wird ein Mobilisierungsgrad (Anteil der Flächen, die dem Grundstücksmarkt kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen) von 100 % angenommen:

#### Wohnbauflächenpotentiale in Bereichen mit verbindlicher Bauleitplanung

| Ortsteil  | Nutzungsart | Flächenpotentiale für Wohnen (in m <sup>2</sup> ) | davon Flächenanteil für Wohnen (in m <sup>2</sup> ) | Flächenpotentiale für Wohnen (in m <sup>2</sup> ) |
|---|-------------|---|---|---|
| Biengarten  | M           | 3.167,89 m <sup>2</sup>                           | 50 %  | 1.583,95 m <sup>2</sup>                           |
| Bösenbechhofen                                      | M           | 3.988,74 m <sup>2</sup>                           | 50 %  | 1.994,37 m <sup>2</sup>                           |
| Etzelskirchen                                       | M           | 3.116,44 m <sup>2</sup>                           | 50 %  | 1.558,22 m <sup>2</sup>                           |
|   | W           | 47.417,88 m <sup>2</sup>                          | 100 %   | 47.417,88 m <sup>2</sup>                          |
| Greindorf   | M           | 856,05 m <sup>2</sup>                             | 50 %  | 428,02 m <sup>2</sup>                             |
| Greuth  | W           | 1.998,99 m <sup>2</sup>                           | 100 %   | 1.998,99 m <sup>2</sup>                           |
| Großneuses  | M           | 875,18 m <sup>2</sup>                             | 50 %  | 437,59 m <sup>2</sup>                             |
| Höchststadt Nord                                    | M           | 6.340,68 m <sup>2</sup>                           | 50 %  | 3.170,34 m <sup>2</sup>                           |
|   | W           | 142.786,06 m <sup>2</sup>                         | 100 %   | 142.786,06 m <sup>2</sup>                         |
| Höchststadt Süd                                     | M           | 7.943,27 m <sup>2</sup>                           | 50 %  | 3.971,64 m <sup>2</sup>                           |
|   | W           | 24.535,79 m <sup>2</sup>                          | 100 %   | 24.535,79 m <sup>2</sup>                          |
| Jungenhofen   | M           | 4.469,40 m <sup>2</sup>                           | 50 %  | 2.237,70 m <sup>2</sup>                           |
|   | W           | 1.762,00 m <sup>2</sup>                           | 100 %   | 1.762,00 m <sup>2</sup>                           |
| Kieferndorf   | M           | 4.006,74 m <sup>2</sup>                           | 50 %  | 2.003,37 m <sup>2</sup>                           |
| Lappach   | M           | 4.844,84 m <sup>2</sup>                           | 50 %  | 2.422,42 m <sup>2</sup>                           |
| Mechelwind  | M           | 1.787,60 m <sup>2</sup>                           | 50 %  | 893,8 m <sup>2</sup>                              |
| Medbach   | W           | 885,88 m <sup>2</sup>                             | 100 %   | 885,88 m <sup>2</sup>                             |
| Nackendorf  | M           | 10.895,25 m <sup>2</sup>                          | 50 %  | 5.447,63 m <sup>2</sup>                           |
|   | W           | 4.064,19 m <sup>2</sup>                           | 100 %   | 4.064,19 m <sup>2</sup>                           |
| Saltendorf  | M           | 899,25 m <sup>2</sup>                             | 50 %  | 449,63 m <sup>2</sup>                             |
| Schwarzenbach                                       | M           | 6.060,87 m <sup>2</sup>                           | 50 %  | 3.030,44 m <sup>2</sup>                           |
|   | W           | 3.033,07 m <sup>2</sup>                           | 100 %   | 3.033,07 m <sup>2</sup>                           |
| Sterpersdorf  | M           | 2.151,75 m <sup>2</sup>                           | 50 %  | 1.075,88 m <sup>2</sup>                           |
|   | W           | 7.818,27 m <sup>2</sup>                           | 100 %   | 7.818,27 m <sup>2</sup>                           |
| Weidendorf  | M           | 3.663,73 m <sup>2</sup>                           | 50 %  | 1.831,87 m <sup>2</sup>                           |
| Zentbechhofen                                       | M           | 3.618,73 m <sup>2</sup>                           | 50 %  | 1.809,37 m <sup>2</sup>                           |
|   | W           | 27.323,09 m <sup>2</sup>                          | 100 %   | 27.323,09 m <sup>2</sup>                          |
| Wohnbauflächenpotentiale alle Ortsteile:            |             |   |   | 295.971,46 m <sup>2</sup>                         |
| Mobilisierungsgrad 20 %                             |             | 20,0 %  |   |   |
| <b>mobilisierbare Flächenpotentiale für Wohnen:</b> |             |   |   | <b>59.194,30 m<sup>2</sup></b>                    |
| ca. => 5,92 ha                                      |             |   |   |   |

Aus baurechtlicher Sicht stehen die aufgeführten Flächen kurz- bis mittelfristig zur Verfügung. Daher wäre theoretisch ein Mobilisierungsgrad von 100 % denkbar. Diese Annahme ist allerdings für die Stadt Höchststadt a.d.Aisch nicht realisierbar, da es sich bei dem Großteil der Flächen um private Grundstücke handelt. Die Stadt Höchststadt hat bereits des Öfteren versucht eine Bebauung zu erwirken. Die Versuche sind allerdings zum Großteil gescheitert. Es ist anzunehmen, dass über den Betrachtungszeitraum die meisten Grundstücke nicht bebaut werden können. Es bestehen weder Gründe das Grundstück zu bebauen und auch keine Gründe die Grundstücke (z. B. an die Stadt) zu verkaufen, dass diese dann bebaut werden können.

Die Ermittlung ergibt demnach eine Fläche von etwa 5,92 Hektar an Wohnbauflächenpotential in Bereichen mit verbindlicher Bauleitplanung



Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich: Derzeit besteht das Bestreben zur Einrichtung eines Flächen- und Leerstandskataster, um die niedrige Mobilitätsrate in Zukunft steigern zu können. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die Umsetzung bei der Größe des Stadtgebiets und Anzahl der Ortsteile als relativ aufwendig erweist. Erste Erfolge werden daher erst im späteren Betrachtungszeitraum erwartet und werden daher bei der Bedarfsermittlung vorerst vernachlässigt.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Grundstücke: Derzeit besteht das Bestreben zur Einrichtung eines Flächen- und Leerstandskataster, um die niedrige Mobilitätsrate in Zukunft steigern zu können. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die Umsetzung bei der Größe des Stadtgebiets und Anzahl der Ortsteile als relativ aufwendig erweist. Erste Erfolge werden daher erst im späteren Betrachtungszeitraum erwartet und werden daher bei der Bedarfsermittlung vorerst vernachlässigt.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen: Bislang wurden alle Anfragen nach Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken vom Stadtrat positiv beschieden und im Bedarfsfall entsprechende Befreiungen von den Festsetzungen von Bebauungsplänen erteilt.

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:

Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung: Im Durchschnitt benötigt jeder Einwohner in Deutschland eine Wohnfläche von 47 m<sup>2</sup>. Bei einem prognostizierten Zuwachs von 450 Einwohnern in den nächsten Jahren, ergibt sich damit für die Stadt Höchststadt a.d.Aisch ein zusätzlicher Bedarf von 21.150 m<sup>2</sup> Wohnfläche bis 2031 abzüglich möglicher Innenentwicklungsflächen.

Auflockerungsbedarf: Wie bereits oben ausgeführt, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Höchststadt a.d.Aisch bei 2,29 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieser Wert in den nächsten zehn Jahren erreicht wird. Angenommen, in den nächsten Jahren sinkt die Haushaltsgröße von derzeit 2,29 auf 2,19 Personen. Somit würde sich ein Auflockerungsbedarf von 13.551 (Einwohner) x 0,1 (Differenz zwischen jetziger und prognostizierter Haushaltsgröße) x 47 m<sup>2</sup> (Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner) ergeben, insgesamt rund 63.690 m<sup>2</sup> Wohnfläche bis 2031 abzüglich möglicher Innenentwicklungsflächen.

Ersatzbedarf: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in einer Kommune pro Jahr 0,5 % der bestehenden Wohnungen abgehen, weil die Gebäude nicht mehr bewohnbar sind oder nicht mehr saniert werden können. Bei 5.964 Wohnungen in Höchststadt sind dies im Jahr rund 30 Wohnungen, in zehn Jahren somit 300 Wohnungen. Bei einer Wohnfläche von 47 m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein Ersatzbedarf von 14.100 m<sup>2</sup>.

Somit besteht für die Stadt Höchststadt a.d.Aisch in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf von 98.400 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche. Mit dem Vorhaben entstehen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets Wohnflächen von insgesamt rund 5.694 m<sup>2</sup>, im Mischgebiet (hier wird aufgrund des Gewerbeanteils nur die Hälfte der Geschossfläche angerechnet) rund 2.320 m<sup>2</sup>, insgesamt also etwa rund 8.000 m<sup>2</sup> oder rund 8 % des Bedarfs.

Die Bayerische Staatsregierung hat 2016 umfangreiche Bemühungen unternommen und den Wohnungspakt Bayern ins Leben gerufen. Innenminister Herrmann hat in Regionalkonferenzen in allen Regierungsbezirken in Bayern eine Allianz der Staatsregierung mit den kommunalen Spitzenverbänden, den Kirchen und der Wohnungswirtschaft angeregt und dazu aufgerufen, geförderten Wohnungsbau zu errichten. Laut Innenminister Herrmann sollen die Förderprogramme mittelfristig so aufgebaut sein, dass für etwa die Hälfte der bayerischen Bevölkerung eine Berechtigung besteht, entsprechende Wohneinheiten beziehen zu können. Am Standort Höchststadt a.d.Aisch gibt es aktuell viel zu wenig geförderten Wohnraum. Für das Projekt, welches 36 geförderte Wohnungen und 24 freifinanzierte Wohnungen umfasst, ist der Bedarf somit hinreichend definiert.



#### Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung:

Der Stadt Höchstädt a.d.Aisch entstehen mit der Umsetzung der Planung keinerlei Folgekosten, weil alle Erschließungsanlagen über einen privaten Investor erstellt und finanziert werden.

Daher hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden 3.320 m<sup>2</sup> Wohnbauflächen und 8.320 m<sup>2</sup> Mischgebiet ausgewiesen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von jeweils 0,6 können davon insgesamt 6.984 m<sup>2</sup> überbaut werden.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet zur Erholung und Sport“ aus dem Jahre 1989 wurde zumindest für das hier überplante Teilgebiet niemals umgesetzt. Andere Teilbereiche des Bebauungsplans wurden umgesetzt; kürzlich wurde auf Grundlage des besagten Bebauungsplanes wieder ein Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren angezeigt. In dem zitierten Urteil wird durch Änderung eines nicht umgesetzten Bebauungsplanes im Rahmen der Innenentwicklung durch Erweiterung des Geltungsbereiches in den Außenbereich eingegriffen. Ein Eingriff in den Außenbereich erfolgt nicht.

„Der Begriff der Innenentwicklung ist legal nicht definiert, sondern wird vom Gesetzgeber als städtebaufachlicher Terminus vorausgesetzt (Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2015, § 13a Rdnr. 24). Überplant werden dürfen nur Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den unbebauten Bereich hinein erweitert werden.“ (Urteil 4 C 1869/15.N).

Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt der Gesetzgeber beispielhaft die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll (BT-Drs. 16/2496 S. 12 zu Nummer 8 und Absatz 1).“ (Urteil 4 C 1869/15.N). Im vorliegenden Fall soll ein Teilbereich eines bestehenden Bebauungsplanes durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden.

Nördlich des Planungsgebietes grenzt eine Sandgrube an, östlich befindet sich eine bestehende Reithalle, im Süden auf der anderen Seite der Straße liegt das AischPark Center und im Westen ein vorhandenes Wohngebiet. Eine unmittelbare Verbindung zu diesem Wohngebiet kann allein aus dem Grund nicht geschaffen werden, weil sich dazwischen eine Hochspannungsleitung mit entsprechender Schutzzone befindet.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Somit liegt auch kein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB vor.

### 3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

#### 3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.



Der Bereich in dem Stadt Höchststadt mit ihren Ortsteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP 2018) zum Verdichtungsraum. Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Gemäß Regionalplan Nürnberg liegt Höchststadt a.d.Aisch in der äußeren Verdichtungszone.

Nachbargemeinden sind der Markt Hirschaid sowie die Gemeinden Pommersfelden und Frensdorf im Landkreis Bamberg, die Gemeinde Hallerndorf im Landkreis Forchheim, die Gemeinden Adelsdorf, Gremsdorf, und Heßdorf sowie die Märkte Weisendorf, Mühlhausen und Lonnerstadt im Landkreis Erlangen-Höchststadt sowie der Markt Uehfeld im Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim.

### 3.2. Fachplanungen

Nicht bekannt.

### 3.3. Schutzzonen

Westlich des Planungsgebietes verläuft die 110-kV-Freileitung Kastenweiher-Eltmann der Bayernwerk Netz GmbH im Mastbereich zwischen 78 und 79. Die Baubeschränkungszone beträgt je 15 Meter beiderseits der Leitungsachse. Bei 110-kV-Leitungen sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.

Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die gemäß den einschlägigen Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten und dem Bayernwerk zur Stellungnahmen vorzulegen.

Im Vorfeld wurden die Planunterlagen dem Bayernwerk zur Prüfung vorgelegt mit dem Ergebnis, dass die Gebäude wie geplant gebaut werden können.

Einer Bebauung unter den Traversen des Mastes 79 wird seitens des Bayernwerks nicht zugestimmt. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels Lkw zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse und zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

Gebäudehöhen müssen gesondert mit dem Bayernwerk abgestimmt werden. Die Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände für jedes Gebäude wird auf Anfrage berechnet.

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung des Bayernwerks weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Die Dachhaut von Gebäuden muss in harter, feuerhemmender Bedachung ausgeführt werden. Antennen, Blitzschutzanlagen sowie Fahnenmasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen von einem anerkannten Fachmann errichtet werden und sind mit dem Bayernwerk abzustimmen.

Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereichs der Freileitung sind nur für Gehölze bis zu einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,50 Metern zulässig. Höherwüchsige Pflanzen sind nur in Abstimmung mit dem Bayernwerk zulässig.



Zäune im Bereich der Schutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen herzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden.

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Sicherheitsmerkblatt des Bayernwerks enthält entsprechende Hinweise, die dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind.

Der Einsatz von Hebewerkzeugen, Baggern oder Baumaschinen ist in jedem Fall mindestens vier Wochen vor Baubeginn mit dem Bayernwerk abzustimmen, vor allem, wenn der Drehkreis des Kranes die Schutzzone berührt oder in diese hineinragt. Firmen, welche im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen im Vorfeld ihrer Tätigkeit die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich beim Bayernwerk unter Angabe der bestehenden Höhen über NN anfragen. Auf die von den Berufsgenossenschaften herausgegebenen Richtlinien „Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen“ und auf die Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten der Berufsgenossenschaften wird hingewiesen.

Vorsorglich weist das Bayernwerk darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

### **3.4. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (z.B. Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 BayDSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchststadt, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 BayDSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## **4. Örtliche Planungen**

### **4.1. Flächennutzungsplan**

Die Aufstellung erfolgt im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



#### **4.2. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen**

Das zu entwickelnde Gebiet ist aktuell mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Erholung und Sport“ überplant. In unmittelbarer Umgebung befindet sich unter anderem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höchststadt-Ost“.

#### **5. Angaben zum Plangebiet**

##### **5.1. Lage im Gemeindegebiet**

Das Baugebiet liegt ostnordöstlich des Stadtzentrums, etwa 1,5 km von diesem entfernt.

##### **5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt umgrenzt:  
Im Norden von einer ehemaligen Kiesgrube,  
im Osten von den Grundstücken Flur-Nummer 942 und 938 (Reithalle, Reit- und Fahrverein Höchststadt),  
im Süden vom Kieferndorfer Weg  
und im Westen vom Grundstück Flur-Nummer 948 (alle Gemarkung Höchststadt a.d.Aisch).

##### **5.3. Topographie**

Das Planungsgebiet steigt leicht nach Norden an. Der höchste Punkt mit rund 283 Metern über NN liegt im Nordwesten; von dort fällt das Gelände auf rund 281 Meter über NN im Nordosten, 277 Meter über NN im Südwesten und 276 Meter über NN im Südosten.

Derzeit werden die Flächen als Pferdekoppel genutzt. Erhaltenswürdiger Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

##### **5.4. Klimatische Verhältnisse**

Die Temperaturmittel betragen im kältesten Monat Januar um  $-1\text{ °C}$ , im Sommermonat Juli um  $+18\text{ °C}$ . Der Jahrestemperaturdurchschnitt liegt bei rund  $+8,5\text{ °C}$ .

##### **5.5. Hydrologie**

Im Planungsgebiet liegen keine fließenden oder stehenden Gewässer. In einer Entfernung von rund 250 Metern nordöstlich befindet sich ein Teich (ehemaliger Kiesabbau). Rund 300 Meter südlich verläuft der Kibitzengraben, rund 500 Meter nördlich die Birkach. Beide Gewässer fließen rund 900 Meter östlich des Planungsgebietes zusammen.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen. Das Überschwemmungsgebiet der Aisch liegt rund 600 Meter weiter südlich.

Eventuell vorhandene Drainageleitungen sind in ihrer Funktion zu erhalten.

Bei den Bohrungen im Zuge der Altlastenerkundungen wurde in Tiefen zwischen 1,70 Meter und drei Metern kein Grundwasser festgestellt. Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass permanente Grundwasserabsenkungen grundsätzlich nicht befürwortet werden können. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Bayerisches Wassergesetz (BayWG).

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge sollten Gebäudeöffnungen immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorgesehen und Keller als dichte Wannen ausgebildet werden.

#### **5.6. Vegetation**

Derzeit werden die Flächen als Pferdekoppel genutzt. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

#### **5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten**

Das Gebiet um Höchststadt a.d.Aisch und das Planungsgebiet liegen im Naturraum Steigerwald (115).

Geologisch liegt der südliche Bereich des Planungsgebiets im Bereich der Löwenstein-Formation des Mittleren Keuper. Es steht fein- bis grobkörniger Sandstein in den Farben weißgrau, grüngrau oder gelbbraun an. In Verbindung mit Tonstein treten die Farben rot, rotbraun und grüngrau auf.

Im nördlichen Bereich stehen pleistozäne Flussschotter in Form von wechselnd sandigen und steinigen Kiesen an.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden gemäß § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodV) wird hingewiesen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Bei nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können. Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.

Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen wird hingewiesen.

Für die betreffenden Flächen bestehen keine Einträge im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Boden-Schutzgesetz (BayBodSchG).



Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen.

Für das Vorhabensgebiet wurden orientierende Altlastenerkundungen der ehemaligen Deponie „Kieferndorfer Weg“ durchgeführt (Gutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik und Umwelt GmbH Gartiser, Germann & Piewak, Bamberg, vom 24. Februar und 26. April 2017). Die Erkundungen wurden auch bei der Planung des Vorhabens insoweit berücksichtigt, dass die Gebäude in Bereichen vorgesehen sind, für die kein Altlastenverdacht besteht. Im Bereich mit Altlasten sind lediglich Stellplätze vorgesehen, für die keine erheblichen Eingriffe in den Untergrund erforderlich sind. Im Zuge der Baudurchführung erfolgt eine baubegleitende Überwachung durch einen Gutachter.

Nach Angaben des Ingenieurbüros für Geotechnik und Umwelt GmbH, Gartiser, Germann & Piewak, Bamberg, ist die Sanierung der Altlasten auf dem Grundstück Flur-Nummer 944, soweit es im Planungsgebiet liegt, zwischenzeitlich abgeschlossen. Somit ist die von den Fachstellen geforderte Abdichtung des Stellplatzbereiches im ehemaligen Altlastenbereich nicht mehr erforderlich. Die Altlasten wurden ausgebaut und werden fachgerecht entsorgt.

#### **5.8. Grundstücke und vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Höchststadt a.d.Aisch:

| Flur-Nr. | Erläuterung           | Flur-Nr. | Erläuterung |
|----------|-----------------------|----------|-------------|
| 922      | TF, Kieferndorfer Weg | 942      | TF          |
| 943      | TF                    | 944      | TF          |

#### **6. Städtebaulicher Entwurf**

##### **6.1. Flächenbilanz**

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet:     | 7.460 m <sup>2</sup>  |
| Mischgebiet:                | 4.360 m <sup>2</sup>  |
| öffentliche Verkehrsfläche: | 1.080 m <sup>2</sup>  |
| private Verkehrsfläche:     | 830 m <sup>2</sup>    |
| Stellplätze:                | 280 m <sup>2</sup>    |
| private Grünfläche:         | 1.240 m <sup>2</sup>  |
| Summe:                      | 15.250 m <sup>2</sup> |

## **6.2. Bauliches Konzept**

Nach dem jetzigen Planungskonzept sollen auf dem Grundstück insgesamt sechs Gebäude im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Entlang des Kieferndorfer Wegs werden zwei Gebäude mit winkelförmigem Grundriss entstehen. Für diese ist angedacht, dass im Erdgeschoss eine Pflegedienststation sowie ein Empfangsbereich für die darüber liegenden Hotelapartments entstehen. Die übrigen Räume sollen als Technik- und Kellerräume genutzt werden. Die vier nördlichen davon geplanten Gebäude sollen in erster Linie dem sozialen Wohnungsbau dienen.

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt (GRZ 0,5). Durch die Festsetzung soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich keine schützenswerten Nutzungen: Im Norden grenzt eine ehemalige Sandgrube an, im Osten eine Reithalle, im Süden der Kieferndorfer Weg und im Westen landwirtschaftliche Flächen, die aufgrund der darüber verlaufenden Hochspannungsleitung ohnehin nicht bebaut werden können.

Gemäß der Auswertung städtebaulicher Kennziffern (Anlage zur Begründung) wird mit den Gebäuden eine GRZ von 0,3 erreicht, also deutlich unter der Obergrenze von 0,4. Die Erhöhung der Obergrenze auf 0,5 wurde erforderlich, weil mit den befestigten Flächen für Stellplätze, Zufahrten u.Ä. eine GRZ von 0,66 erreicht wird.

Zulässig sind Wohngebäude mit den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätzen, Treppen, Wegen oder Stützmauern, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltung.

Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, weil sie nicht im Einklang mit dem geplanten Gebietscharakter stehen und städtebaulich an dieser Stelle nicht gewünscht sind.

Es wird ebenfalls für das Mischgebiet gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt (GRZ 0,6)

Zulässig sind Wohngebäude mit den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätzen, Treppen, Wegen oder, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe sind nicht zulässig, weil sie nicht im Einklang mit dem geplanten Gebietscharakter stehen und städtebaulich an dieser Stelle nicht gewünscht sind.

Gemäß Kommentar zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei stehen die Hauptnutzungsarten nicht in einem Rangverhältnis zueinander. Vielmehr komme die städtebauliche Gestaltungsabsicht zum Ausdruck, dass diese beiden Nutzungsarten in den durch Bebauungsplan festgesetzten Mischgebieten auch in ihrer jeweiligen Quantität gemischt sein sollen. Für die zu beachtende quantitative Mischung komme es darauf an, in welchem Verhältnis die zum Wohnen und die gewerblichen Zwecken dienenden Anlagen im Baugebiet nach Art und Umfang zueinander stehen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass die beiden Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen Anteilen im Gebiet vertreten sind. Es darf aber auch nicht eintreten, dass das Gebiet durch die einseitige, überwiegende oder ausschließliche Zulassung nur einer Hauptnutzungsart umkippt.

Die ausreichende Durchmischung des Gebiets ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.



Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 7. Verkehrskonzeption

Die Zufahrt erfolgt vom Kieferndorfer Weg über eine neu zu erstellende, private Erschließungsstraße, die gleichzeitig als Zufahrt für den nördlich gelegenen Containerdienst dient. Die Erschließungsstraße wird auf eine Fahrbahnbreite von 6,25 Meter ausgebaut. Östlich der Straße werden private Stellplätze angelegt. Im Bereich der Stellplätze sind ausreichend Stellplätze mit Ladestationen für Elektromobilität auszustatten. Außerdem sind ausreichend Fahrrad-Stellplätze vorzusehen.

### 8. Grün- und Freiflächenkonzept

Gemäß den Planeintragungen sind im Gebiet heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

### 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan für das Gebiet „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
  - 2.1. Art der baulichen Nutzung:  
Allgemeines Wohngebiet  
Mischgebiet
  - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:  
Grundflächenzahl  
Geschossflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse  
Höhe baulicher Anlagen
  - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:  
Baugrenzen
  - 2.4. Weitere Festsetzungen  
Verkehrsflächen  
private Grünflächen

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 10.1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kanalisation, die unmittelbar an das Planungsgebiet anschließt, eingeleitet und der Kläranlage zugeführt. Im Zuge der Entwässerungsplanung sind gegebenenfalls Nachweise hinsichtlich einer ausreichenden Mischwasserbehandlung erforderlich.

Derzeit entwässert die Fläche über eine bestehende Entwässerungsmulde über Einlaufschächte in den bestehenden Regenwasserkanal, der auf der Südseite des Kieferndorfer Wegs verläuft.

Unverschmutztes Niederschlagswasser im nördlichen Bereich (ungefähr die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets) wird in Richtung alter Sandgrube abgeleitet, wo es über Rigolen versickert. Es liegen für diesen Bereich Versickerungsversuche des Büros Gartiser, Germann & Piewak vor (Volumen etwa 220 m³). Der südliche Bereich (ungefähr die Fläche des Mischgebiets) kann aufgrund der Höhendifferenz nicht Richtung Norden zur Kiesgrube hin abgeleitet werden. Hier erfolgt der Anschluss an den Regenwasserkanal im Kieferndorfer Weg. Auf Grund der Auslastung des vorhandenen Regenwasserkanals dürfen aus dem Baugebiet nur maximal neun Liter pro Sekunde eingeleitet wird. Aus diesem Grund erfolgt die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers mittels Stauraumkanal und Drosseleinrichtung.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers müssen vorab folgende wasserwirtschaftliche Belange geprüft und beachtet werden: Bei einer Versickerung müsste zunächst sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zu Versickern eignet, der Abstand zum mittleren höchstens Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden. Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuordnen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie das geltende DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens wäre die qualitative und quantitative Belastbarkeit des Gewässers im Sinne des DWA-M 153 nachzuweisen.

Es wird darauf verwiesen, dass für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten sind. Sollten befestigte Flächen über 1.000 m² entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens zu beantragen.



Neben Regenwassersammelbehältern (Zisternen) sind auch beispielsweise Gebäude- oder Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese unter anderem einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Dabei ist zu beachten, dass Zisternen Regenwasser auffangen, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Als Rückhalteinrichtungen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA-M 153 können diese Zisternen grundsätzlich nicht angerechnet werden.

Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen, insbesondere bei oberhalb liegenden, intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und die natürlichen Abflussverhältnisse sind zu beachten. Der Betreiber der Kanalisation hat den ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Auf das Merkblatt 4.3/3 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen zur Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen unter anderem als Vorsorge für Auswirkungen des Klimawandels wird hierbei verwiesen. Des Weiteren wird empfohlen, dass hier Betrachtungen im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge durch die Kommune gemacht werden.

## 10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadt Höchststadt a.d.Aisch. Das Planungsgebiet kann unmittelbar an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung kann über das öffentliche Netz sichergestellt werden. Nach Tabelle 1 aus Arbeitsblatt 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) ergibt sich für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup> pro Stunde bei einem Druck von mindestens 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden. Nach Möglichkeit sollten Überflurhydranten installiert werden. Der Hydrantenplan ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Die notwendigen Rettungswege sind im Zuge des Bauantragsverfahrens im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes nachzuweisen. Für die Erstellung des baulichen Konzeptes wurde das Merkblatt „Flächen für die Feuerwehr“ der Branddirektion des Kreisverwaltungsreferats München vom Mai 2016 zugrunde gelegt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so ausgelegt, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr entsprechen. Gleiches gilt für die private Zufahrtsstraße in das Gebiet. Entsprechende Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind im baulichen Konzept vorgesehen.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. In den angrenzenden Straßen sind mehrere Mittel- und Niederspannungskabel des Bayernwerks vorhanden.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH ist möglich.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom ist möglich. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikations-Infrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau sowie zur Koordinierung mit anderen Baumaßnahmen ist es erforderlich, den Baubeginn mindestens drei Monate vorher anzuzeigen.

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen in einer Breite von 30 cm für die Unterbringung der Telekommunikations-Linien vorzusehen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben muss.

### **10.3. Müllentsorgung**

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Landkreis Erlangen-Höchststadt.

### **10.4. Bodenordnung**

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens werden bodenordnende Maßnahmen durchgeführt.

## **11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

### **11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen.

### **11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

#### **11.2.1. Immissionsschutz**

Für das Vorhaben liegen schalltechnische Gutachten vor (Untersuchungen der Gesellschaft für Bauphysik, Akustik, Sonderingenieurwesen Consulting mbH, Gundelsheim, vom 2. Dezember 2019 und vom 2. Oktober 2020).

In die Untersuchungen einbezogen wurde der Verkehrslärm im Bereich des Kieferndorfer Wegs, das südlich angrenzende Gewerbegebiet mit dem Aischpark-Center sowie die nördlich angrenzenden Bereiche des Containerlagerplatzes der Firma Dengler sowie des Sandabbaus Uhl, ebenso wie die Parkplätze der östlich angrenzenden Reithalle.

Die Ergebnisse der Berechnungen für die Verkehrslärmuntersuchung zeigen, dass an den kritischen Immissionspunkten IP 1.2, IP 1.3, IP 2.2 und IP 2.3 im Mischgebiet die schalltechnischen Orientierungswerte für den Tag- und Nachtzeitraum geringfügig überschritten werden. Die Überschreitungen betragen maximal 0,6 dB(A). Im nördlich geplanten Allgemeinen Wohngebiet werden die geforderten Orientierungswerte durchweg eingehalten. Der erforderliche Schallschutz im Sinne eines gesunden Wohnens lässt sich durch passive Lärmschutzmaßnahmen bei den kritischen Gebäuden realisieren.

Die höher liegenden und häufig im Rahmen der Abwägung noch als ausreichend erachteten Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV von 64 dB tagsüber und 54 dB nachts werden im Tag- und Nachtzeitraum an allen Immissionspunkten eingehalten.

Gemäß TA Lärm gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:



Im Allgemeinen Wohngebiet 55 dB(A) tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr).

Im Mischgebiet 60 dB(A) tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr).

Nach Aussage des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt ist der östlich angrenzende Pferdestall hinsichtlich Geruchsimmissionen als unproblematisch einzustufen. Aufgrund des Abstandes, der Windrichtungsverteilung, der Lage der Funktionsplätze sowie der Anzahl der Pferdeboxen ist nicht mit erheblich belästigenden Geruchsimmissionen zu rechnen.

Bezüglich elektromagnetischer Felder, die von der vorbeiführenden 110-kV-Freileitung hervorgerufen werden, wird vom Bayernwerk folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Grenzwerte in Deutschland für die elektrischen Feldstärken und magnetischen Flussdichten sind in der vom zuständigen Bundesministerium herausgegebenen 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV), die seit dem 22. August 2013 gültig ist, festgelegt. Die in der Verordnung genannten Grenzwerte basieren auf den von der Internationalen Strahlenschutzkommission für nichtionisierende Strahlung (ICNIRP) und der Weltgesundheitsorganisation (WHO) vorgeschlagenen Grenzwerten und sollen dem Schutz und der Vorsorge der Allgemeinheit vor den Auswirkungen von elektrischen, magnetischen und elektromagnetischen Feldern dienen. Sie betragen für die Frequenz von 50 Hz bei Daueraufenthalt:

- für die elektrische Feldstärke: 5,0 kV/m
- für die magnetische Flussdichte: 100  $\mu$ T

Für eine Standard 110-kV-Leitung (Donaumast mit Leiterseil 230/30 Al/St) haben wir die magnetische Flussdichte für den thermischen Grenzstrom und die elektrische Feldstärke ermittelt. Dabei ergaben sich folgende Werte jeweils in Spannfeldmitte direkt unter der Leitung in einem Meter Höhe über Erdoberkante:

- für die elektrische Feldstärke: 1,4 kV/m
- für die magnetische Flussdichte: 12  $\mu$ T

Bei dem berechneten magnetischen Feld handelt es sich wie bereits oben erwähnt, um die Werte, die sich für den thermischen Grenzstrom der Leiterseile ergeben. Dieser Grenzstrom tritt nicht während des Regelbetriebs der Leitung, sondern nur im Störfall auf.

Die durch den Betrieb von Freileitungen bedingten elektrischen Felder werden durch Bäume, Büsche und Bauwerke abgeschirmt. Hauswände schwächen das elektrische Feld bis zu 90 % ab, so dass innerhalb von Gebäuden praktisch keine von Hochspannungsfreileitungen (110 kV) ausgehenden elektrischen Felder messbar sind.

Magnetische Felder treten auch innerhalb von Gebäuden auf, wobei deren Werte jedoch im Bereich der uns täglich umgebenden Felder liegen, welche zum Beispiel durch den Betrieb von Haushaltsgeräten entstehen.

Sowohl das elektrische als auch das magnetische Feld erreichen ihre Maximalwerte direkt unter den Freileitungen in einem eng begrenzten Bereich des größten Leiterseildurchhanges. Mit einem seitlich zur Leitung zunehmenden Abstand nimmt das elektrische wie auch das magnetische Feld stark ab.

### 11.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt durch die Errichtung von Gebäuden und dazugehörigen Nebenanlagen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht anzuwenden.

Für das Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Gutachten von Kraus Landschaftsplanung, Bamberg). Die im Gutachten festgelegten Maßnahmen sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

### **11.2.3. Landwirtschaft**

Ammoniak-, Geruchs- und Staubemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den künftigen Bewohnern des Gebiets hinzunehmen.

### **11.2.4. Luftreinhaltung**

Beim Bau sind alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

Die Anlage wird entweder über eine Hackschnitzelheizung oder eine Geothermie-Anlage und ein Nahwärmenetz CO<sub>2</sub>-neutral beheizt.

## **11.3. Wirtschaft**

Belange der gewerblichen Wirtschaft oder der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt.

## **11.4. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes**

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauungsaufstellung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

## **12. Umweltbericht**

### **12.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 1,5 Hektar. Es ist von einer relativ hohen Flächenversiegelung auszugehen.

### **12.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich**

#### **12.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

Die überplanten Bereiche werden derzeit als Grünland genutzt; sie sind über öffentliche Straßen an das Verkehrsnetz der Stadt Höchstadt a.d.Aisch angebunden.



### **12.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation**

Auf der überplanten Fläche sollen unter anderem Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus für einen weniger begüterten Personenkreis entstehen, wodurch die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt weiter stabilisiert werden soll.

### **12.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt durch die Errichtung von Gebäuden und dazugehörigen Nebenanlagen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht anzuwenden.

Für das Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Gutachten von Kraus Landschaftsplanung, Bamberg). Die im Gutachten festgelegten Maßnahmen sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Derzeit entwässert die Fläche über eine bestehende Entwässerungsmulde über Einlaufschächte in den bestehenden Regenwasserkanal, der auf der Südseite des Kieferndorfer Wegs verläuft.

Unverschmutztes Niederschlagswasser im nördlichen Bereich (ungefähr die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets) wird in Richtung alter Sandgrube abgeleitet, wo es über Rigolen versickert. Es liegen für diesen Bereich Versickerungsversuche des Büros Gartiser, Germann & Piewak vor (Volumen etwa 220 m<sup>3</sup>). Der südliche Bereich (ungefähr die Fläche des Mischgebiets) kann aufgrund der Höhendifferenz nicht Richtung Norden zur Kiesgrube hin abgeleitet werden. Hier erfolgt der Anschluss an den Regenwasserkanal im Kieferndorfer Weg. Auf Grund der Auslastung des vorhandenen Regenwasserkanals dürfen aus dem Baugebiet nur maximal neun Liter pro Sekunde eingeleitet wird. Aus diesem Grund erfolgt die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers mittels Stauraumkanal und Drosseleinrichtung.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Die Zufahrt erfolgt vom Kieferndorfer Weg über eine neu zu erstellende, private Erschließungsstraße, die gleichzeitig als Zufahrt für den nördlich gelegenen Containerdienst dient. Die Erschließungsstraße wird auf eine Fahrbahnbreite von 6,50 Meter ausgebaut.

- Schallschutzmaßnahmen:

Für das Vorhaben liegen schalltechnische Gutachten vor (Untersuchungen der Gesellschaft für Bauphysik, Akustik, Sonderingenieurwesen Consulting mbH, Gundelsheim, vom 2. Dezember 2019 und vom 2. Oktober 2020).

In die Untersuchungen einbezogen wurde der Verkehrslärm im Bereich des Kieferndorfer Wegs, das südlich angrenzende Gewerbegebiet mit dem Aischpark-Center sowie die nördlich angrenzenden Bereiche des Containerlagerplatzes der Firma Dengler sowie des Sandabbaus Uhl, ebenso wie die Parkplätze der östlich angrenzenden Reithalle.

Die Ergebnisse der Berechnungen für die Verkehrslärmuntersuchung zeigen, dass an den kritischen Immissionspunkten IP 1.2, IP 1.3, IP 2.2 und IP 2.3 im Mischgebiet die schalltechnischen Orientierungswerte für den Tag- und Nachtzeitraum geringfügig überschritten werden. Die Überschreitungen betragen maximal 0,6 dB(A). Im nördlich geplanten Allgemeinen Wohngebiet werden die geforderten Orientierungswerte durchweg eingehalten. Der erforderliche Schallschutz im Sinne eines gesunden Wohnens lässt sich durch passive Lärmschutzmaßnahmen bei den kritischen Gebäuden realisieren.

Die höher liegenden und häufig im Rahmen der Abwägung noch als ausreichend erachteten Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV von 64 dB tagsüber und 54 dB nachts werden im Tag- und Nachtzeitraum an allen Immissionspunkten eingehalten.

Gemäß TA Lärm gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Im Allgemeinen Wohngebiet 55 dB(A) tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr).

Im Mischgebiet 60 dB(A) tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr).

#### **12.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt in höherem Umfang eine Versiegelung des Bodens. Stärkere Verkehrsströme werden nur in geringfügigem Ausmaß hervorgerufen. Maßnahmen zur Minderung dieser geringfügigen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

#### **12.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Ein Blick auf eine Karte von Höchststadt a.d.Aisch zeigt, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des Hauptortes für Wohnbebauung begrenzt sind: Im Norden und Osten durch die Schallimmissionen der Autobahn, im Süden durch die Aisch-Aue und im Südwesten durch das Wasserschutzgebiet „Höchststadt-Nord“. Einzig nach Nordwesten bestehen noch begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten. Aus diesem Grund und auch, um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen zu begrenzen, hat sich die Stadt für eine Innenverdichtung entschieden und möchte bislang ungenutzte Flächen gegenüber dem Aischpark-Center für eine Wohnanlage nutzen.

#### **12.6. Zusätzliche Angaben**

##### **12.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Im Juni und Juli 2019 fanden jeweils Ortstermine statt, bei denen das Gelände begutachtet wurde. Auf dieser Grundlage wurden Vorentwürfe erstellt und mit der Stadt Höchststadt a.d.Aisch diskutiert. Der abgestimmte Vorentwurf wurde schließlich im Dezember 2019 dem Stadtrat vorgestellt und mit kleineren Änderungen in die frühzeitige Beteiligung gegeben.

##### **12.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen**

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Eventuell abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Umweltamt beim Landratsamt des Landkreis Erlangen-Höchststadt verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.



Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten, da nicht mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen. Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht verändert; im Bereich von Gebäuden sind geringfügige Abgrabungen und Auffüllungen zur Untergrundbegradigung und -stabilisierung erforderlich.

### **12.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Keine.

### **12.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### **12.6.5. Altlasten**

Für die betreffenden Flächen bestehen keine Einträge im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Boden-Schutzgesetz (BayBodSchG).

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen.

Für das Vorhabensgebiet wurden orientierende Altlastenerkundungen der ehemaligen Deponie „Kieferndorfer Weg“ durchgeführt (Gutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik und Umwelt GmbH Gartiser, Germann & Piewak, Bamberg, vom 24. Februar und 26. April 2017). Die Erkundungen wurden auch bei der Planung des Vorhabens insoweit berücksichtigt, dass die Gebäude in Bereichen vorgesehen sind, für die kein Altlastenverdacht besteht. Im Bereich mit Altlasten sind lediglich Stellplätze vorgesehen, für die keine erheblichen Eingriffe in den Untergrund erforderlich sind. Im Zuge der Baudurchführung erfolgt eine baubegleitende Überwachung durch einen Gutachter.

Nach Angaben des Ingenieurbüros für Geotechnik und Umwelt GmbH, Gartiser, Germann & Piewak, Bamberg, ist die Sanierung der Altlasten auf dem Grundstück Flur-Nummer 944, soweit es im Planungsgebiet liegt, zwischenzeitlich abgeschlossen. Somit ist die von den Fachstellen geforderte Abdichtung des Stellplatzbereiches im ehemaligen Altlastenbereich nicht mehr erforderlich. Die Altlasten wurden ausgebaut und werden fachgerecht entsorgt. Die Altlasten wurden ausgebaut und werden fachgerecht entsorgt.

### 12.7. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieses Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

#### Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt.

In dieser Begründung wird auch ausgeführt, dass durch die geplante Maßnahme Lärm- und Staubemissionen nur während der Bauphase entstehen. Visuelle Störungen treten kaum ein, weil das Planungsgebiet unmittelbar an den Ortsrand von Höchstädt a.d.Aisch anschließt. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Für das Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Gutachten von Kraus Landschaftsplanung, Bamberg). Die im Gutachten festgelegten Maßnahmen sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotope oder nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine relevante Trennungsfunktion.

Es wird empfohlen, bei der Beleuchtung Kaltstrahler einzusetzen, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Innerhalb des Gebiets sind gemäß den Planeintragungen und den textlichen Festsetzungen standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

#### Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt in einem gewissen Umfang Flächenversiegelung.

Mit dem Eingriff wird Oberboden abgeschoben. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann nicht völlig ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.



Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalten des Oberbodens nur minimal verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Die Fläche fällt leicht von Norden nach Süden; sollte bei extremen Niederschlagsereignissen Oberflächenwasser aus den höherliegenden Gebieten austreten, so fließt es breitflächig in Richtung Kieferndorfer Weg und die dortigen Entwässerungseinrichtungen. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während der Bauzeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von bewaldeten Höhen nicht zu rechnen.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass der Bereich um Höchststadt a.d.Aisch keinen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Große, zusammenhängende Waldflächen liegen nördlich und südlich der Stadt. Das Planungsgebiet selbst und sein unmittelbares Umfeld erweist sich als waldarm und von Grünlandflächen geprägt.

Schutzgut Landschaft:

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nur äußerst gering beeinträchtigt. Diese geringe Beeinträchtigung wird jedoch durch bestehende und geplante Eingrünungen abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein, weil bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland umgewandelt werden.

Die Fläche weist keine erhebliche Fernwirkung auf. Einsehbarkeit ist nur aus dem unmittelbaren Nahbereich gegeben.

Damit sich das Baugebiet in das Landschaftsbild einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand. Das Bodendenkmal ist in den Planunterlagen dargestellt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Höchststadt a.d.Aisch findet nicht statt, weil das Baugebiet unmittelbar an bestehende Bebauung angrenzt. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

**13. Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

**IVS Ingenieurbüro GmbH**  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 8. März 2021  
Aufgestellt: Kronach, im Februar 2021

## Auswertung städtebauliche Kennziffern

ohne private Grünflächen

Bauherr: **Projektbauart GmbH**

Projekt: **18-11\_WBH**

Stand: **04.03.20 HGB+LH+GH+HE**

auf Grundlage B-Plan (IVS vom 14.10.20) und Lageplan Entwurf (hks vom 01.10.20) + vergr. Dämmstärken (KW40)  
alle Angaben sind Zirka-Werte

**MI** Fläche gem. CAD Umgriff = ca. 4.213,45 qm davon ca. 4.148,77 qm auf Flurstück 944 / ca. 64,68 qm Flurstück 943  
**WA** Fläche gem. CAD Umgriff = ca. 7.598,17 qm davon ca. 7.532,00 qm auf Flurstück 944 / ca. 66,17 qm Flurstück 943  
 Summe ca. 11.811,62 qm

|                                     | GSF *         | GF Ist        | GFZ         | GFZ max. | GR I         | GRZ I       | GRZ I max. | GR I+II **   | GRZ I+II ** | GRZ I+II max. |
|-------------------------------------|---------------|---------------|-------------|----------|--------------|-------------|------------|--------------|-------------|---------------|
| <b>MI</b>                           | 4.365         | 4.783         | 1,10        | 1,20     | 1.323        | 0,30        | 0,60       | 3.419        | 0,78        | 0,80          |
| Flächenangaben gem. IVS             |               |               |             |          |              |             |            |              |             |               |
| Haus 1                              |               | 2.391         |             |          | 598          |             |            | 598          |             |               |
| Haus 2                              |               | 2.391         |             |          | 598          |             |            | 598          |             |               |
| Nebenanlagen                        |               |               |             |          | 85           |             |            | 85           |             |               |
| 50% Reservefl. NA                   |               |               |             |          | 42           |             |            | 42           |             |               |
| Vers. Verkehrsflächen IVS           |               |               |             |          |              |             |            | 8            |             |               |
| Vers. Verkehrsflächen               |               |               |             |          |              |             |            | 1.703        |             |               |
| Vers. Aussenanlagen                 |               |               |             |          |              |             |            | 385          |             |               |
| Freiflächen unversiegelt            |               |               |             |          |              |             |            | 1.529 nachr. |             |               |
| Priv. Grünflächen anteilig          |               |               |             |          |              |             |            |              |             |               |
| <b>Summe ca.</b>                    | <b>4.365</b>  |               |             |          |              |             |            |              |             |               |
| <b>WA</b>                           | 7.457         | 5.758         | 0,77        | 1,00     | 2.260        | 0,30        | 0,50       | 4.942        | 0,66        | 0,75          |
| Haus 3                              |               | 1.326         |             |          | 442          |             |            | 442          |             |               |
| Haus 4                              |               | 1.326         |             |          | 442          |             |            | 442          |             |               |
| Haus 5                              |               | 1.553         |             |          | 518          |             |            | 518          |             |               |
| Haus 6                              |               | 1.553         |             |          | 518          |             |            | 518          |             |               |
| Nebenanlagen                        |               |               |             |          | 227          |             |            | 227          |             |               |
| 50% Reservefl. NA                   |               |               |             |          | 114          |             |            | 114          |             |               |
| Vers. Verkehrsflächen IVS           |               |               |             |          |              |             |            | 58           |             |               |
| Vers. Verkehrsflächen               |               |               |             |          |              |             |            | 2.270        |             |               |
| Vers. Aussenanlagen                 |               |               |             |          |              |             |            | 354          |             |               |
| Freiflächen unversiegelt            |               |               |             |          |              |             |            | 3.579 nachr. |             |               |
| Priv. Grünflächen anteilig          |               |               |             |          |              |             |            |              |             |               |
| <b>Summe ca.</b>                    | <b>7.457</b>  |               |             |          |              |             |            |              |             |               |
| <b>Gesamt incl. Flächenüberhang</b> | <b>11.822</b> | <b>10.541</b> | <b>0,89</b> |          | <b>3.584</b> | <b>0,30</b> |            | <b>8.362</b> | <b>0,71</b> |               |

\* gemäß Ermittlung IVS vom 4.3.2021

\*\* GR II inkl. Feuerwehrezufahrt