

B E K A N N T M A C H U N G

des Satzungsbeschlusses für die Ergänzungssatzung Flurnummer 85, Gemarkung Sterpersdorf

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a. d. Aisch hat mit Beschluss vom 20.09.2021 die Ergänzungssatzung nach „ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB für die Flurnummer 85 der Gemarkung Sterpersdorf als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Jedermann kann die Satzung mit Begründung bei der Stadt Höchststadt (Rathaus, Marktplatz 5, 91315 Höchststadt a. d. Aisch, Zimmer 101), zu den allgemeinen Geschäftszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Höchststadt a. d. Aisch, 14.01.2022

Brehm
1. Bürgermeister

Bekanntgabe am: 14.01.22

abgenommen am: 12.03.22

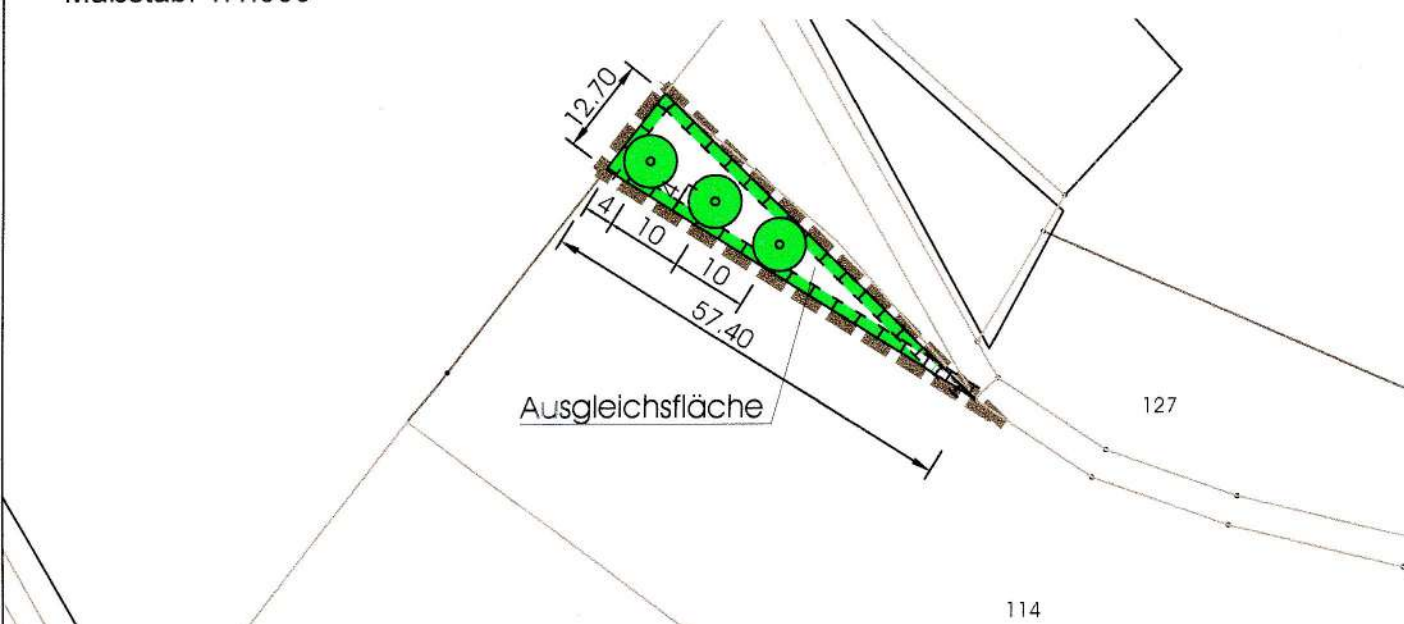
Lageplan mit Eingriff:

Maßstab: 1:1.000



Räumlich Entkoppelte Ausgleichsfläche: Flur-Nr. 114

Maßstab: 1:1.000



I. LEGENDE

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Flurstücksgrenzen		Flurstücksnummern
	Hauptgebäude mit Hausnummer		Nebengebäude
	Ausmaßungen in [m]		Abstandsmaße der zu pflanzenden Bäume in [m]
	Katasterlinie Planung (Vorschlag)		

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Baugrenze
--	-----------

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)		Erhaltung: Bäume
	Anpflanzen: Bäume		

SONSTIGE PLANZEICHEN

	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	---

II. ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT HÖCHSTADT

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 20. 09. 2021 folgende Satzung für den Ortsteil Sterpersdorf erlassen.

§ 1 GELTUNGSBEREICH
Das Grundstück Fl. Nr. 85, Gemarkung Sterpersdorf wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sterpersdorf (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt zusätzlich auf Flurnummer 114, Gemarkung Sterpersdorf.

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3 MINDESTFESTSETZUNGEN
Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn sich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der Planbereich muss durch den angrenzenden Bereich geprägt sein. Die Gebäudehöhe richtet sich nach den bestehenden Nachbargebäuden und der vorhandenen Topographie. Als Mindestfestsetzungen wird eine GRZ von 0,4 und die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO vorgeschrieben.

§ 4 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN - EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT
Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung für Flurnr. 84, Gemarkung Sterpersdorf, zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung und Erschließung.

Eine Teilfläche von 334 m² des festgestellten Kompensationsflächenbedarfs wird innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung bewältigt. Hierzu ist die Ausbildung einer hochstämmigen Obstbaumreihe auf einem 7,00 m breiten, extensiv zu nutzenden Grünlandstreifen vorgesehen (vgl. nachfolgende Textkarte „Grünordnung“). In Kombination mit der östlich angrenzenden Obstbaumgruppe kann so eine Ortsrandstruktur mit siedlungsästhetischen wie -ökologischen Funktionswerten erzielt werden. Die Restfläche von 361 m² wird außerhalb des Eingriffsraumes auf Flurstück 114, Gemarkung Sterpersdorf, nachgewiesen. Auch hier ist die Erweiterung eines bereits bestehenden, kleinflächigen Streuobstbestandes vorgesehen. Die Erweiterungfläche ist derzeit ackerbauartig genutzt und auf Grundlage der Richtlinien des Bayer. StMLU 2003 der naturschutzfachlichen Bestandskategorie I oben zuzuordnen (vgl. nachfolgende Textkarte „Räumlich entkoppelte Ausgleichsfläche“). Die beiden Ausgleichsflächen stehen im Eigentum des Bauwerbers und werden durch den Eintrag von Grunddienstbarkeiten gesichert. Die Herstellung der Baumreihe im Eingriffsraum und die Erweiterung des Streuobstbestandes auf Flurstück 114, Gemarkung Sterpersdorf, werden nach folgenden Maßgaben umgesetzt:

- Der Streuobstbestand ist mit bewährten, regionaltypischen Obstarten und -sorten aufzubauen, um dessen Etablierung bei naturraumspezifischen Standortbedingungen und seine gesamtökologische Funktionalität im Landschaftsgefüge zu gewährleisten. Das Arten- und Sortenspektrum der Anlage umfasst vor diesem Hintergrund insbesondere Obstsorten folgender Aufstellung:
 - Apfel: Kaiser Wilhelm, Roter Boskoop, Ananasapfel, Berlepsch, James Grieve, Geflammt Kardinal, Dülmener Rosenapfel, Gravensteiner, Blenheim, Rheinischer Bohnapfel, Geheimrat Oldenburg, Biesterfelder Renette, Gewürzulkun, Jacob Fischer, Klarapfel, Winterrambur, Ontarioapfel
 - Zwetschge: Fränkische Hauszwetschge, Graf Althans, Chrudlemer, Wangenheims Frühzwetschge
 - Birne: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne
 - Süßkirsche: Große schwarze Knorpelkirsche, Schauenburger, Frühe rote Meckenheimer Unterländer
 - Heimische Wildobstarten
- Für die Obstbäume werden folgende Pflanzvorgaben festgesetzt: Hochstamm ab 1,60 m Stammhöhe, 2-fach verschult, 8-10 cm Stammumfang, 10 m Pflanzabstand. Auf diese Weise können die typische Höhenentwicklung und Physiognomie eines Streuobstbestandes in traditioneller Kulturlandschaft erzielt und die hiermit verknüpften, gesamtökologischen Werte des Bestandes sichergestellt werden.

Der für gehölzbezogene Brutvogel- und Fledermausarten potenziell geeignete Streuobstbestand im östlichen Grenzbereich des Plangebietes soll vollständig erhalten und in private Grünflächen eingebunden werden. Auch unter Berücksichtigung der unmittelbar anschließend geplanten Ortsrandausbildung kann davon ausgegangen werden, dass die potenziellen Lebensraumfunktionen der Baumgruppe (junge und mittlere Altersklasse) auch weiterhin gewährleistet werden können. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Ortsabrundung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

§ 5 INKRAFTTRETEN
Die Satzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Höchstadt an der Aisch, den _____
Erster Bürgermeister Gerald Brehm _____

III. VERFAHRENSVERMERKE

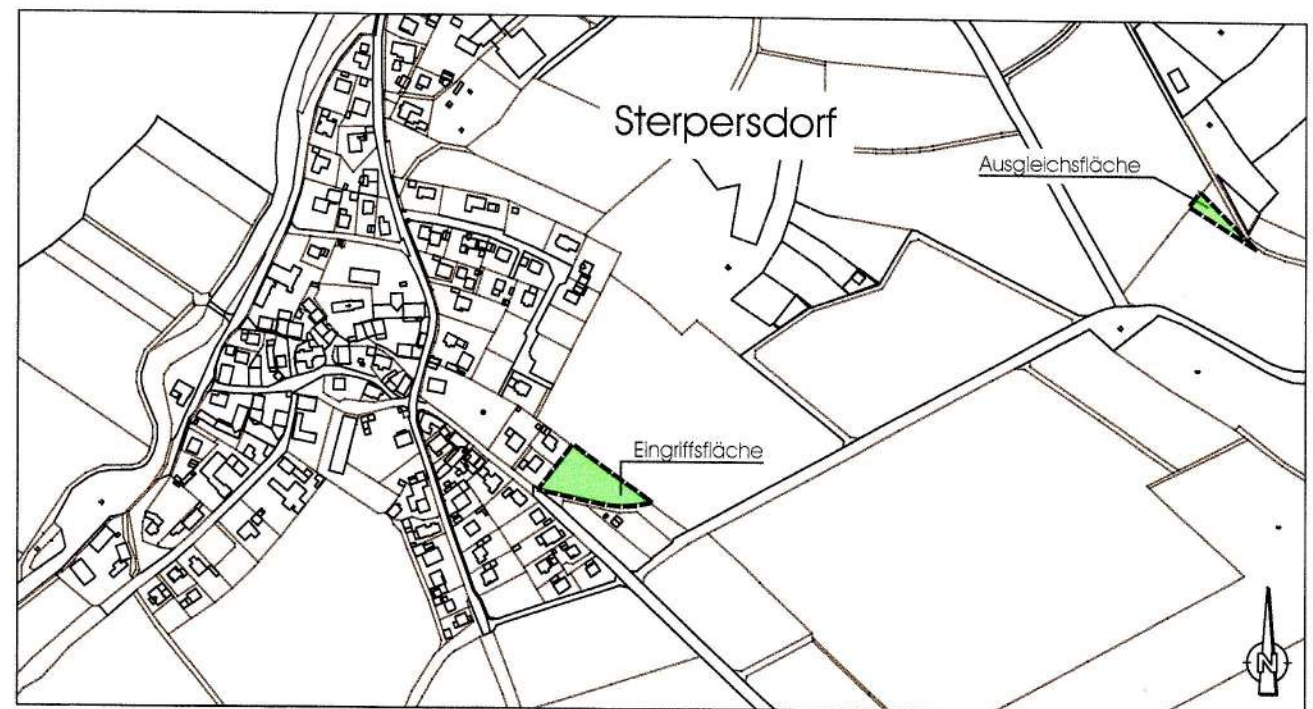
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **20.07.2020** die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Flurnummer 85, Gemarkung Sterpersdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **29.01.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom **25.01.2021** hat in der Zeit vom **08.02.2021** bis **12.03.2021** stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom **25.01.2021** hat in der Zeit vom **08.02.2021** bis **12.03.2021** stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom **19.04.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.05.2021** bis **18.06.2021** beteiligt.
- Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom **19.04.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.04.2021** bis **18.06.2021** öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom **12.07.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **26.07.2021** bis **27.08.2021** erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Höchststadt an der Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom **20.09.2021** die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Flurnummer 85, Gemarkung Sterpersdorf in der Fassung vom **20.09.2021** als Satzung beschlossen.

Höchstadt an der Aisch, den **21. Okt. 2021**
Erster Bürgermeister Gerald Brehm _____ (Siegel)

Höchstadt an der Aisch, den **21. Okt. 2021**
Erster Bürgermeister Gerald Brehm _____ (Siegel)

Höchstadt an der Aisch, den **17. Jan. 2022**
Erster Bürgermeister Gerald Brehm _____ (Siegel)

91315 Stadt Höchststadt an der Aisch ERGÄNZUNGSSATZUNG nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB FLURNUMMER 85, GEMARKUNG STERPERSDORF



BAUHERR: **STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH**
MARKTPLATZ 5
91315 HÖCHSTADT A. D. AISCH

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT A.
TELEFON 09193/60151-0, FAX 09193/60151-50
SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544

STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
Marktplatz 5
91315 Höchststadt a. d. Aisch

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 79
91315 HÖCHSTADT AN DER AISCH
TELEFON 09193 60151-0

21. Okt. 2021 DATUM
17. Jan. 2022 DATUM
20.09.2021 DATUM

UNTERSCHRIFT UNTERSCHRIFT UNTERSCHRIFT

ERGÄNZUNGSSATZUNG nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB FLURNUMMER 85, GEMARKUNG STERPERSDORF	UNTERLAGE	1
	BLATT-NR.	-
	PROJEKT-NR.	202838
	PLANFLÄCHE	0,29 m ²

PLANUNGSPHASE	SATZUNGSBESCHLUSS	ENTW.	20.09.2021	SCHEIDIG
MAGSTAB	1 : 1.000	GEPR.	20.09.2021	SCHREIBER



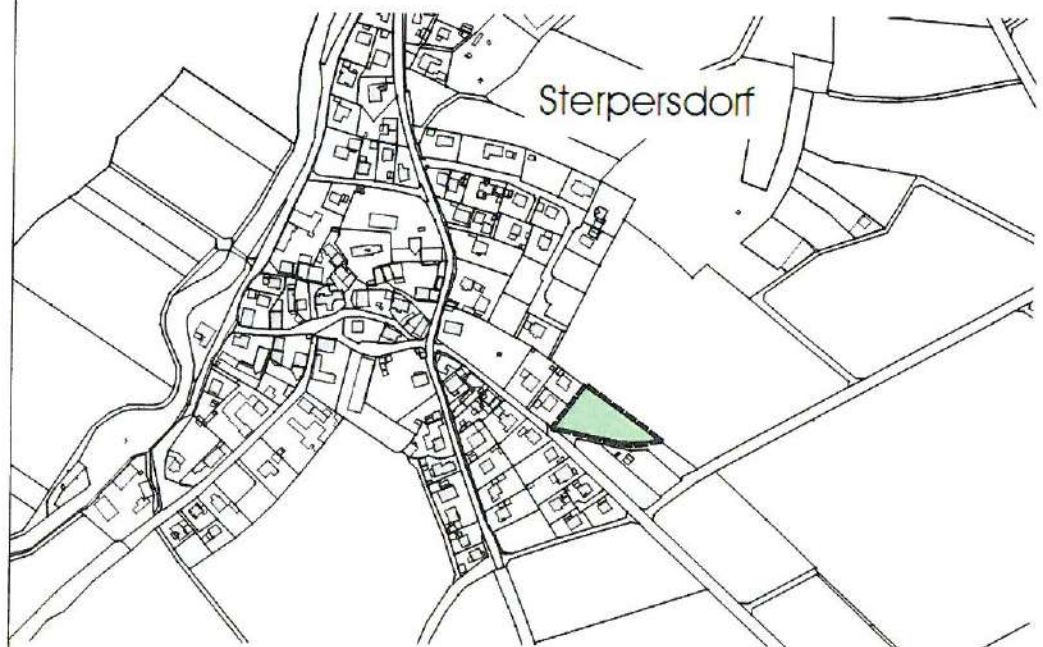
STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH

MARKTPLATZ 5
91315 HÖCHSTADT AN DER AISCH

STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
Marktplatz 5
91315 Höchstadt a. d. Aisch

Unterschrift

ERGÄNZUNGSSATZUNG nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB FLURNUMMER 85, GEMARKUNG STERPERSDORF



Erstellt: Höchstadt, den 20.09.2021
Planungsphase: Satzungsbeschluss



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE



Unterschrift



INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG.....	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	5
3	DARSTELLUNG DES INNENBEREICHS.....	7
4	ERGÄNZENDE AUSSENBEREICHSFLÄCHEN.....	8
5	MINDESTINHALT UND WEITERE FESTSETZUNGEN.....	10
6	EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE.....	11
7	NATURSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN.....	11
	7.1 Kompensationsbedarf im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	12
	7.2 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen.....	15
	7.3 Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG.....	16
8	ZUSAMMENFASSUNG.....	19



1 VERANLASSUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

Mit der Ergänzungssatzung regelt die Gemeinde für unbebaute Flächen im Außenbereich die planungsrechtliche Situation in der Regel grundlegend neu. Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden einzelne noch unbebaute Grundstücke oder Teile von Grundstücken in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dem unbeplanten Innenbereich zugeschlagen. Sie sind jetzt als Baugrundstücke zu werten und können nach § 34 BauGB entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung und den möglicherweise vorhandenen Festsetzungen der entsprechenden Satzung bebaut werden. Damit sorgt die Gemeinde ohne die Durchführung eines in der Regel wesentlich komplizierteren und insbesondere kostenaufwendigeren Bebauungsplanverfahrens für eine lokale Baulandbereitstellung.

Die Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück Nr. 85 der Gemarkung Sterpersdorf und stellt eine sinnvolle Ortsabrundung im Südosten von Sterpersdorf dar.



Luftbild (Quelle: BayernAtlas)

Durch die Ergänzungssatzung soll einer ortsansässigen Familie kurzfristig Bauland, auf einer eigenen, freien Grundstücksfläche, für Wohneigentum ihrer nachwachsenden Generationen ermöglicht werden. Dadurch soll insbesondere einer Abwanderung junger einheimischer Familien entgegengewirkt werden.

Bedarfsanalyse

Alle im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (von 1997) ausgewiesenen Wohnbauflächen im Ortsteil Sterpersdorf sind mittlerweile bebaut, einzig die ca. 0,8 ha große Wohnbaufläche im Osten wurde bisher nicht überplant und steht aufgrund der Besitzverhältnisse auch in Zukunft nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Diese Fläche wird aus dem neuen Flächennutzungsplan, der sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet, herausgenommen und dort durch eine



Grünfläche ersetzt. Dementsprechend sind nach aktuell rechtskräftigem Flächennutzungsplan keine freien Wohnbauflächen in Sterpersdorf vorhanden.

Bei der Überprüfung der Bestandssituation konnten im Ortsteil Sterpersdorf acht freie Bauplätze ermittelt werden. Diese befinden sich allesamt in Privatbesitz. Die Eigentümer wurden 2018 kontaktiert, um deren Bereitschaft, Flächen zur Verfügung zu stellen, abzufragen. Diese offizielle Anfrage der Stadt Höchstadt ergab jedoch, dass die freien Grundstücke in Sterpersdorf derzeit nicht als Baugrundstücke verfügbar sind. Die Stadt Höchstadt ist generell bestrebt ihre Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, ist hierfür jedoch auf die Bereitschaft der Privateigentümer angewiesen, ihre Flächen bereitzustellen. Zukünftig ist geplant, in regelmäßigen Abständen bei den Grundstückseigentümern die Bereitschaft zur Bereitstellung ihrer freien Baugrundstücke abzufragen. Um die Innenentwicklung voranzutreiben und freie Flächen aktivieren zu können, greift die Stadt Höchstadt bereits auf die Flächenmanagement-Datenbank des LFU zurück, welche sich derzeit im Aufbau befindet. Damit lassen sich nicht nur Flächen, die potenziell neu bebaut werden können, erfassen und verwalten. Das Tool unterstützt die Kommune zudem dabei, Formblätter für die Befragung von Grundstückseigentümern zu erstellen und deren Rückmeldungen auszuwerten und hilft darüber hinaus dabei, die Innenentwicklung zu dokumentieren und somit langfristig zu planen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in Sterpersdorf ist derzeit ausschließlich durch nachwachsende Generationen einheimischer Familien begründet, die sich dauerhaft in ihrem Heimatort niederlassen und dort eine Familie gründen wollen. Die Stadt sieht die hierfür gewählte Fläche als städtebaulich sehr zweckmäßig an, um den Ort hier zwischen bestehender Bebauung und Friedhofgelände abzurunden und eine bauliche Lücke zu schließen.

Für das gesamte Stadtgebiet von Höchstadt sind die Einwohnerzahlen in den letzten 10 Jahren nur leicht gestiegen und unterlagen keinen Schwankungen. Im Dezember 2020 zählte die Stadt 13.579 Einwohner, gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik lag die Stadt 2010 bei 13.169 bzw. 2015 bei 13.251 Einwohnern. Für das Zieljahr wird eine Bevölkerung von ca. 13.700 Einwohnern erwartet. Auch im Landkreis Erlangen-Höchstadt wird in den kommenden Jahren mit einem leichten Anstieg der Bevölkerung von über 4 % gerechnet. Er liegt damit höher, als die erwartete Entwicklung innerhalb des Regierungsbezirkes Mittelfranken bzw. des Bundeslands Bayern. In den Zahlen spiegelt sich also eine große Beliebtheit der Region wider.

Da in den Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik keine separaten Berechnungen für die Ortsteile von Gemeinden erfasst sind, kann für Sterpersdorf keine Aussage zur zukünftigen Entwicklung der Bevölkerungszahlen getroffen werden. Anhand der dokumentierten Einwohnerzahlen der Stadt für den Ortsteil lässt sich jedoch feststellen, dass die Einwohnerzahlen in den letzten 10 Jahren nahezu konstant waren und lediglich im Jahr 2017 einen einmaligen, Einbruch zu verbuchen hatten, dann jedoch wieder auf die Ausgangswerte anstiegen. Anhand dessen ist auch in Zukunft mit konstanten Einwohnerzahlen in Sterpersdorf zu rechnen, was nur dadurch erreicht werden kann, dass man bedarfsgerecht Wohnland zur Verfügung stellt.



Der Gesamtbedarf der einzelnen Ortschaften wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in dessen weiteren Verfahren geprüft und angepasst. Grundgedanke der Stadt Höchststadt ist jedoch, in den größeren Ortsteilen Bauflächen auszuweisen.

Da Sterpersdorf nach Etzelskirchen und Zentbechhofen den drittgrößten Ortsteil der Stadt Höchststadt darstellt, auch der durch die Ergänzungssatzung erfolgende Lückenschluss städtebaulich begründet. Außerdem bietet auch die Nähe zur B470 und zur Kernstadt Höchststadt mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die dennoch idyllische Lage im Aischgrund die perfekten Rahmenbedingungen dafür, bis ins hohe Alter in Sterpersdorf sesshaft zu werden. Deshalb möchte die Stadt Höchststadt speziell hier Wohnraum für interessierte Bürger schaffen. Da bereits eine Anfrage einer ortsansässigen Familie, die in Privatbesitz der betroffenen Fläche ist, vorliegt, kann hier durch die Ergänzungssatzung zeitnah Bauland zur Verfügung gestellt werden und nachwachsende Generationen, die aufgrund mangelnder verfügbarer Wohnungen in ihrem Heimatort aus dem Ort wegziehen mussten, die Möglichkeit eröffnet werden, sich wieder in der Gemeinde niederzulassen.

Die Stadt begrüßt derartige Anfragen und möchte durch diese Baulandausweisung einer Abwanderung einheimischer Familien in Nachbarorte entgegenwirken. Dem Trend, dass die eigenständige ländliche Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, insbesondere durch die immer stärker werdende Ansiedlung von Betrieben und das zunehmende Angebot auf dem Arbeitsmarkt, stark überlagert oder verformt wird und damit die räumliche Identität und der regionsspezifische Charakter schwinden, kann durch die Eigenentwicklung der Stadt und seiner Ortsteile entgegengewirkt werden (LEP zu 2.3.2.2.).

Auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange des Natur- und Umweltschutzes legt die Stadt außerdem großen Wert. Deshalb wird ein Großteil der notwendigen Kompensationsflächen so auf dem Flurstück festgesetzt, dass für eine Ortsabrundung in nördliche und östliche Richtung gesorgt wird, um die Bauflächen landschaftlich in das Ortsbild einzufügen. Die übrigen Grundstücksgrößen für die beiden Bauplätze werden für ortsübliche Verhältnisse in Grenzen gehalten, um einer starken Versiegelung entgegenzuwirken.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

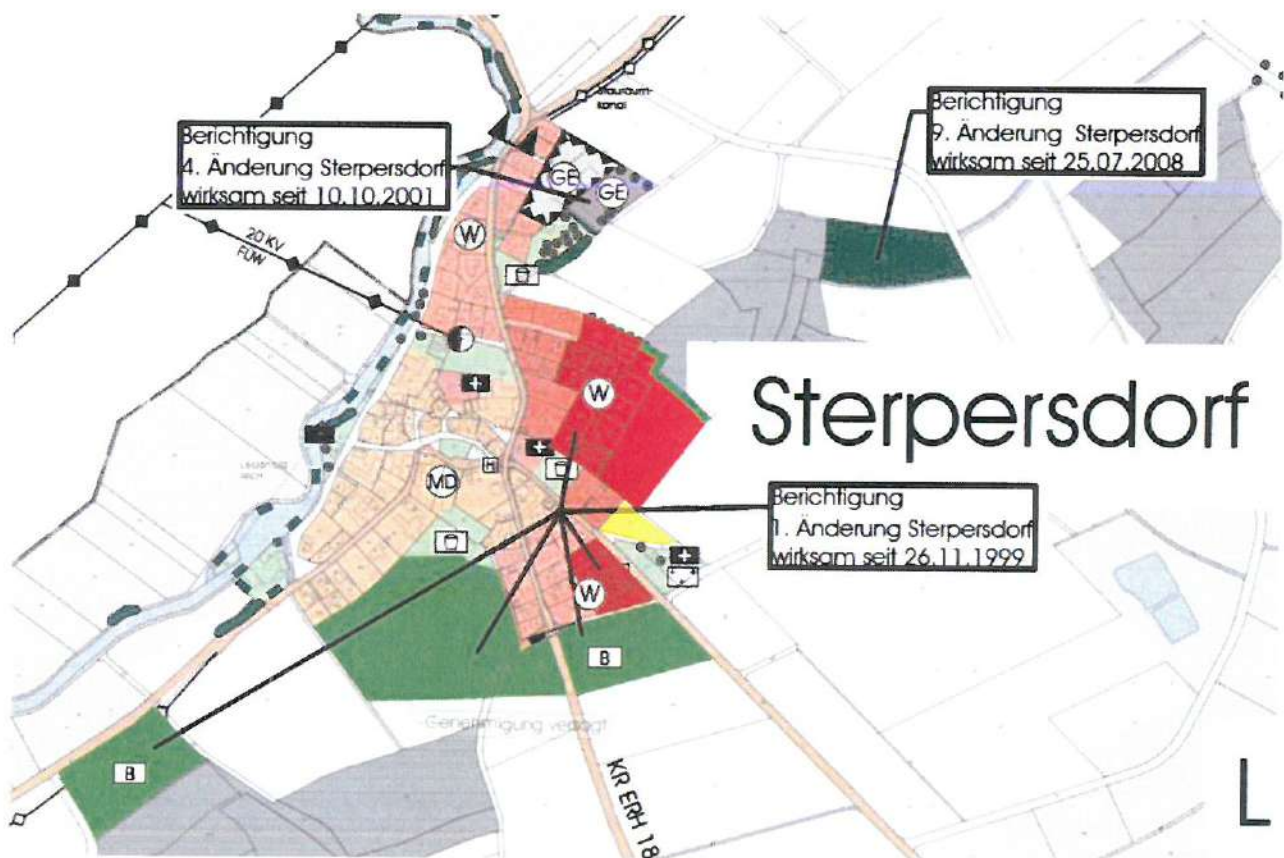
Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan (siehe Ausschnitt unten mit wirksamen Änderungen) der Stadt Höchststadt an der Aisch von 1997 ist die überplante Fläche nicht als Baufläche dargestellt. Derzeit befindet sich jedoch der neue Flächennutzungsplan der Stadt Höchststadt an der Aisch im Verfahren, in dem die Fläche als Wohnbaufläche aufgenommen werden soll.

Da der Flächennutzungsplan bereits 24 Jahre alt ist, die darin dargestellten Bauflächen alle bebaut sind oder nicht zur Verfügung stehen und sich die Stadt städtebaulich weiterentwickeln möchte, besteht im Ortsteil Sterpersdorf keine Möglichkeit, verbindliche Bauleitpläne aus dem bestehenden Flächennutzungsplan zu entwickeln, wie es § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorsieht. Dies ist unter anderem



ein Grund dafür, dass derzeit ein neuer Flächennutzungsplan in Planung ist, wodurch in Zukunft wieder Bauland zur Verfügung gestellt werden kann.

Im Rahmen dieser Neuaufstellung wird die bisher einzige übrige unbebaute Wohnbaufläche aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan zukünftig als Grünfläche dargestellt, da die Flurstücke aufgrund der Besitzverhältnisse auch in Zukunft nicht für andere Nutzungen zur Verfügung stehen. Demnach sind derzeit keine Wohnbauflächen in Sterpersdorf verfügbar, auf denen interessierten einheimischen Familien die Möglichkeit gegeben werden kann, sich in ihrem Heimatort niederzulassen.



Auszug aus dem aktuellen rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Höchstädt mit Eintragung der rechtskräftigen Änderungen und gelber Darstellung der betroffenen Fläche (Stand 2017; VMB AG)

INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT GEM. § 2 ABS. 2 BAUGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der



planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen.

Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Stadt Höchststadt ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt.

Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

- Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Mühlhausen, Wachenroth, Lonnerstadt, Vestenbergsgreuth, Uehlfeld, Weisendorf, Heßdorf, Gremsdorf, Adelsdorf, Hallerndorf, Pommersfelden) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch die vorliegende Ergänzungssatzung beeinträchtigt oder tangiert werden.

3 DARSTELLUNG DES INNENBEREICHS

Den südöstlichen Ortsrand von Sterpersdorf prägt der Charakter eines Wohngebietes. Das Gebiet dient ausschließlich dem Wohnen.

Auf den nordwestlich angrenzenden Flurstücken wurden bereits Einfamilienhäuser errichtet. Durch die vorliegende Ergänzungssatzung soll das Flurstück 85 geteilt und somit die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Die in der südöstlichen Spitze des Flurstücks bestehenden Obstbäume sind zu erhalten. Hierdurch ist bereits eine optische Eingrünung und eine Abgrenzung zum naheliegenden Friedhof vorhanden. Die Art der baulichen Nutzung, sowie das Maß der baulichen Nutzung sind an die angrenzenden Gebäude anzugleichen. Unter 5. wird die Eigenart der umgebenden Gebäude und Wohngebiete mit den dort geltenden Festsetzungen beschrieben, nach denen sich die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zu richten hat.



Ansicht des Geltungsbereiches mit zu erhaltenden Obstbäumen (Stand Mai 2020)

4 ERGÄNZENDE AUSSENBEREICHSFLÄCHEN

Die Außenbereichsfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Im Rahmen der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Höchststadt an der Aisch wird der Geltungsbereich, wie die umliegenden Flächen, als Wohnbaufläche dargestellt. Der Geltungsbereich, in welchem zwei Bauplätze entstehen sollen, umfasst eine Fläche von 2.217 m². Die verkehrstechnische Erschließung der geplanten Baufläche erfolgt über die bestehende Ortstraße und die Erschließungsstraße zum Friedhof.



bestehende Straße mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Stand Mai 2020)

Notwendige Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Wasserleitung, Strom- und Telekomleitungen) sind in der Ortsstraße vorhanden und können bei Bedarf entsprechend erweitert werden.



Für die Versorgung der Baugrundstücke mit Strom wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Die Entwässerung der neuen Baufläche erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Kanal in der Ortsstraße zum nächsten Pumpwerk geleitet und zur Kläranlage befördert. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt bzw. versickert werden. Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens festzustellen und damit die Entwässerungssituation genauer beurteilen zu können, wird im Rahmen des Bauantrages ein Bodengutachten veranlasst. Ziel ist es, eine örtliche Versickerung sicherzustellen, um lediglich Schmutzwasser in den bestehenden Kanal einzuleiten. Sollte aus dem Bodengutachten hervorgehen, dass eine örtliche Versickerung auf dem Baugrund nicht möglich ist, ist die Entsorgung der beiden Bauplätze über den Mischwasserkanal in der angrenzenden Straße dennoch gesichert.

Die Ergänzung einzelner, am Ortsrand gelegener Grundstücke in den Innenbereich entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Höchststadt an der Aisch vereinbar. Durch die Satzung werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Durch die Bebauung und Eingrünung der überplanten Flächen wird im Südosten für eine Ortsabrundung gesorgt und außerdem eine große Lücke zwischen Ortsrand und Friedhof geschlossen. Dadurch stellen die Flächen eine sinnvolle Ergänzung der Ortsrandstruktur dar.

Der Stadt Höchststadt liegt eine konkrete Bauanfrage eines Grundstückseigentümers vor, dessen nachgewachsene Familienmitglieder sich Wohneigentum für den eigenen Bedarf auf eigenem Grund schaffen möchten. Um den Ortsteil zu stärken und einer Abwanderung junger, einheimischer Familien aus den Ortsteilen entgegenzuwirken ist die Stadt Höchststadt bei konkretem Bedarf bestrebt dort Bauflächen auszuweisen. Durch die Ergänzungssatzung schafft die Stadt die Möglichkeit, kurzfristig benötigte Bauflächen im geringen Maße zu realisieren, wodurch bereits vorliegende Bauanfragen ortsansässiger Anwohner in Kürze umgesetzt werden können.

Die geplante Fläche wird derzeit als Wiese genutzt und liegt zwischen bestehender Bebauung und dem örtlichen Friedhof. Es ist davon auszugehen, dass weder vom Friedhof auf die geplante Bebauung noch von der Bebauung auf den Friedhof Beeinträchtigungen ausgehen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung:

Allgemeine Wohngebiete	Tag: 55 dB(A)	Nacht: 40 dB(A)
Friedhöfe	Tag: 55 dB(A)	Nacht: 55 dB(A)

Der Geltungsbereich, inkl. entkoppelter Ausgleichsfläche, umfasst eine Fläche von ca. 2.579 m².



Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke (Gemarkung Sterpersdorf):

Komplett betroffen:	85	2.217 m ²
Teilweise betroffen:	114	361 m ²

5 MINDESTINHALT UND WEITERE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen dieser Satzung und nach § 34 BauGB.

Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn sich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich durch den angrenzenden Bereich geprägt sein muss.

In der unmittelbaren Umgebung des neu überplanten Bereiches gelten seit 1998 die Bebauungspläne „Am Schwarzenbacher Weg“ und „Am Eichelberg“. Hier wurde als Art der baulichen Nutzung jeweils ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weichen nur geringfügig voneinander ab. So wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei (II), definiert als Erdgeschoss und Dachgeschoss, beschränkt und eine maximale Geschossfläche von 350 m² festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird einmal mit 0,5 („Am Schwarzenbacher Weg“) und einmal mit 0,4 („Am Eichelberg“) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



Im Westen direkt angrenzende Bebauung (Bild: VMB AG)

Im Rahmen dieser Ergänzungssatzung werden unter § 3 folgende Mindestfestsetzungen bestimmt:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Darüber hinaus gelten die Abstandsflächen und Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Die Gebäudehöhe richtet sich nach den bestehenden Nachbargebäuden und der vorhandenen Topografie.

Durch die Einbeziehung der neuen Baugrundstücke in die Ortschaft entstehen dem Wohngebiet, der umliegenden Bebauung und dem Friedhof keine Nachteile.

Da im neu ausgewiesenen Bereich Bodendenkmäler aus vorgeschichtlicher Zeitstellung zu vermuten sind, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eine



denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

6 EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

- Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gartenwasser oder Brauchwasser (Grauwasser im Haushalt) zugeführt oder auf dem Grundstück versickert werden
- Neben Regenwassersammelbehältern (Zisternen) sind auch Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.
- Es wird vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, etc.) erhöht über dem Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als wasserdichte Wanne auszubilden.
- Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sicher zu stellen
- Entwässerungsanlagen oberhalb liegender Flächen (Drainageleitungen, etc.) sind ggf. so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen
- Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, auch während der Bauarbeiten, zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen
- Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen

7 NATURSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere auf die zu erwartenden Befestigungs- und Überbauungsmaßnahmen sowie die hiermit in Zusammenhang stehenden Lebensraumverluste und Bodenfunktionswertverluste (Überbauung/Befestigung natürlicher Bodenkörper) zurückzuführen.



In begrenztem Umfang sind auch Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Ortsrandbereich Sterpersdorfs zu erwarten.

Um diese nachteilhaften Umweltauswirkungen weitestgehend zu minimieren und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren, werden im Rahmen der Einbeziehungssatzung auch grünordnerische und naturschutzfachliche Maßnahmen festgelegt.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung für Flurnr. 85, Gemarkung Sterpersdorf, zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung und Erschließung.

7.1 Kompensationsbedarf im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Ausgangszustand des Eingriffsraumes

Der für städtebauliche Entwicklungen vorgesehene Eingriffsraum im Plangebiet wird derzeit von intensiv genutztem Grünland (mehrschürig, artenarm) eingenommen und vor diesem Hintergrund der naturschutzfachlichen Bestandskategorie I oben (Gebiet geringer Bedeutung) gem. bayer. StMLU 2003 zugeordnet.

Der deutlich höherwertige Streuobstbestand im östlichen Grenzbereich wird nach Maßgabe der Bewertungsrichtlinien des bayer. StMLU 2003 in die Bestandskategorie II oben eingeordnet (Gebiet mittlerer Bedeutung). Dieser Bestand soll als wertvolle Ortsrandstruktur in eine private Grünfläche eingebunden und mit Erhaltungsgeboten belegt werden (vgl. hierzu nachfolgende Textkarte „Bestand Eingriffsraum“).

Eingriffsschwere, Erheblichkeit von Eingriffen in den Naturhaushalt

Durch die Einbeziehungssatzung werden Oberflächenbefestigungen, -versiegelungen und -überbauungen vorbereitet, wie sie im Rahmen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. StMLU 2003) als grundlegender Maßstab für die Bemessung der Eingriffsschwere herangezogen werden.

Nach Maßgabe der in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 i. V. m. § 17 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl 0,40 wird die Eingriffsschwere bereits als Eingriffstyp B (hoher Versiegelungsgrad, GRZ > 0,35; vgl. Bayer. StMLU 2003) eingestuft. Diese Eingriffsschwere wird im Weiteren mit Ausgangswert im Eingriffsgebiet überlagert, um einen naturschutzfachlichen Kompensationsfaktor herleiten zu können.

Kompensationsfaktor

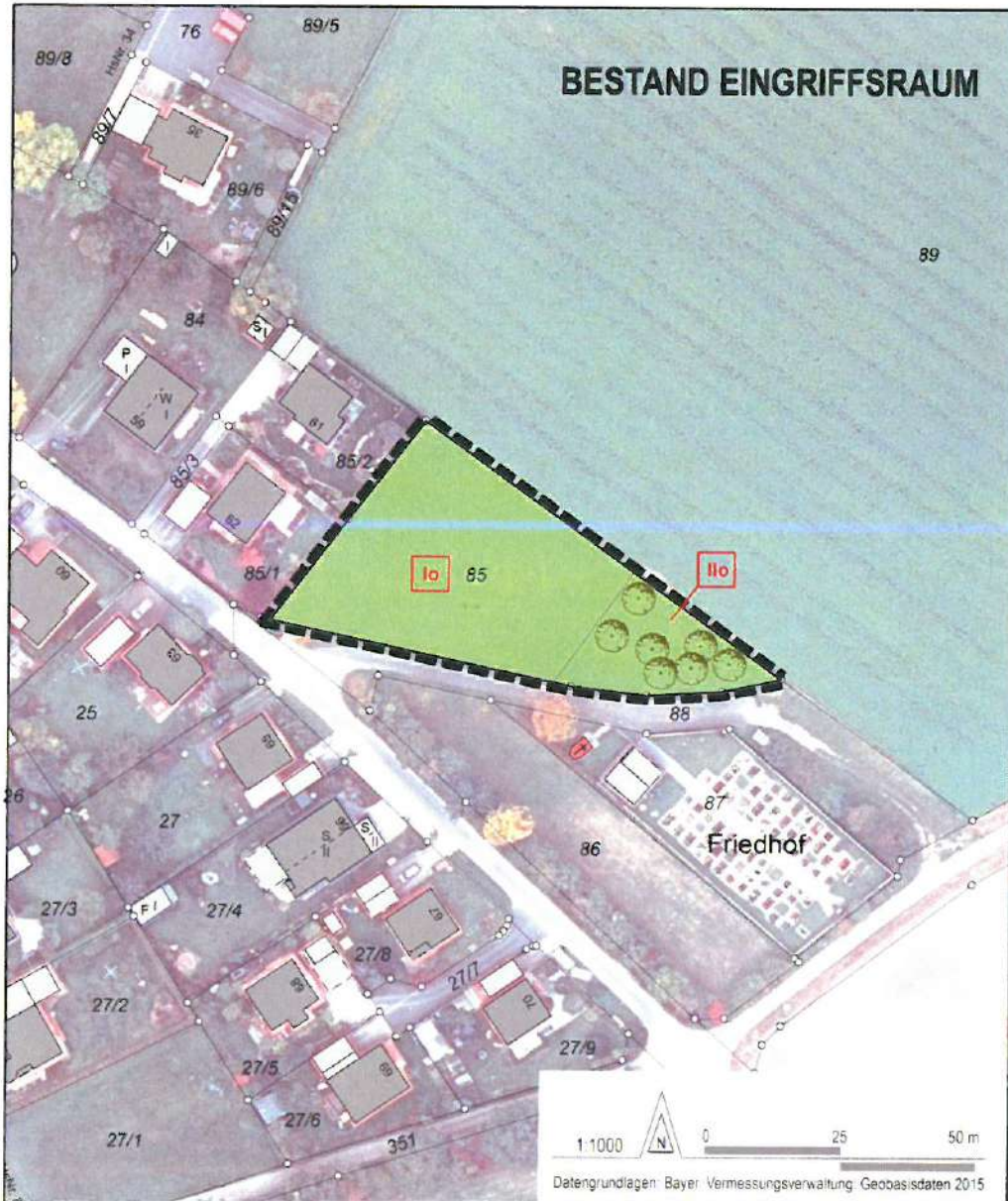
Die Richtlinien des bayer. StMLU 2003 sehen für Eingriffsgebiete geringer Bedeutung (Bestandskategorie I), die künftig einer hohen Eingriffsschwere/Nutzungsintensität unterliegen, eine Kompensationsfaktorenspanne zwischen 0,30 – 0,60 vor. Da der Versiegelungs-/Nutzungsgrad im Eingriffsgebiet angesichts der umgebenden, lockeren Wohnbebauung sowie der im






Flächennutzungsplan der Stadt Höchst der vorgesehenen Wohnflächenausweisung nur knapp einer hohen Eingriffsschwere zuzuordnen ist (max. zulässige GRZ 0,40), wird im Weiteren der Kompensationsfaktor 0,50 angesetzt.

Kompensationsflächenermittlung







In die Kompensationsflächenermittlung wird die vorgesehene, städtebauliche Entwicklungsfläche (Baufläche) einbezogen, die eine Gesamtfläche von 1.390 m² umfasst. Die vorgesehenen, privaten Grünflächen werden in die Eingriffsbilanzierung nicht einbezogen. Bei Anwendung des definierten Kompensationsfaktors 0,50 beläuft sich der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf daher auf insgesamt 695 m².



Biotop- und Nutzungstypen

-  Streuobstbestand (junge und mittlere Altersklasse) auf Wirtschaftsgrünland
-  Intensivgrünland
-  Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Naturschutzfachliche Flächenbewertung (gem. bayer. StMLU 2003)

-  Vollversiegelte Standorte, sehr geringer Biotopwert
-  Kategorie I unten Flächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung
-  Kategorie I oben
-  Kategorie II unten Flächen mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung
-  Kategorie II oben
-  Kategorie III Flächen hoher naturschutzfachlicher Bedeutung



7.2 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Eine Teilfläche von 334 m² des festgestellten Kompensationsflächenbedarfs soll innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung bewältigt werden. Hierzu ist die Ausbildung einer hochstämmigen Obstbaumreihe auf einem 7,00 m breiten, extensiv zu nutzenden Grünlandstreifen vorgesehen (vgl. nachfolgende Textkarte „Grünordnung“). In Kombination mit der östlich angrenzenden Obstbaumgruppe kann so eine Ortsrandstruktur mit siedlungsästhetischen wie - ökologischen Funktionswerten erzielt werden.

Die Restfläche von 361 m² soll außerhalb des Eingriffsraumes auf Flurstück 114, Gemarkung Sterpersdorf, nachgewiesen werden. Auch hier ist die Erweiterung eines bereits bestehenden, kleinflächigen Streuobstbestandes vorgesehen. Die Erweiterungsfläche ist derzeit ackerbaulich genutzt und auf Grundlage der Richtlinien des Bayer. StMLU 2003 der naturschutzfachlichen Bestandskategorie I oben zuzuordnen (vgl. nachfolgende Textkarte „Räumlich entkoppelte Ausgleichsfläche“).

Die beiden Ausgleichsflächen stehen im Eigentum des Bauwerbers und sollen durch den Eintrag von Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

Die Herstellung der Baumreihe im Eingriffsraum und die Erweiterung des Streuobstbestandes auf Flurstück 114, Gemarkung Sterpersdorf, werden nach folgenden Maßgaben umgesetzt:

- Der Streuobstbestand ist mit bewährten, regionaltypischen Obstarten und –sorten aufzubauen, um dessen Etablierung bei naturraumspezifischen Standortbedingungen und seine gesamtökologische Funktionalität im Landschaftsgefüge zu gewährleisten. Das Arten- und Sortenspektrum der Anlage umfasst vor diesem Hintergrund insbesondere Obstsorten folgender Aufstellung:
 - Apfel: Kaiser Wilhelm, Roter Boskoop, Ananasapfel, Berlepsch, James Grieve, Geflammtener Kardinal, Dülmener Rosenapfel, Gravensteiner, Blenheim, Rheinischer Bohnapfel, Geheimrat Oldenburg, Biesterfelder Renette, Gewürzluiken, Jacob Fischer, Klarapfel, Winterrambur, Ontarioapfel
 - Zwetschge: Fränkische Hauszwetschge, Graf Althans, Chrudiemer, Wangenheims Frühzwetschge
 - Birne: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne
 - Süßkirsche: Große schwarze Knorpelkirsche, Schauenburger, Frühe rote Meckenheimer Unterländer
 - Heimische Wildobstarten
- Für die Obstbäume werden folgende Pflanzvorgaben festgesetzt: Hochstamm ab 1,60 m Stammhöhe, 2-fach verschult, 8-10 cm Stammumfang, 10 m Pflanzabstand. Auf diese Weise können die typische Höhenentwicklung und Physiognomie eines Streuobstbestandes in traditioneller Kulturlandschaft erzielt und die hiermit verknüpften, gesamtökologischen Werte des Bestandes sichergestellt werden.



- Um die Bestandsentwicklung sicher zu stellen, sind in Abhängigkeit vom örtlichen Wildverbissdruck angemessene Maßnahmen zum Schutz der Einzelbäume zu ergreifen (Stammmanschetten, Knotengeflecht-Einhausungen). Zudem ist vornehmlich in den ersten beiden Standjahren auf ausreichende Bodenfeuchte zu achten und im Bedarfsfall zu wässern. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an das vorangehend angeführte Arten- und Sortenspektrum ersetzt, so dass die Ausdehnung und Gehölzdichte des Gesamtbestandes stabil bleibt.
- Um die Leistungsfähigkeit der Obstgehölze, wie auch ihren spezifischen Habitus als prägenden Aspekt der regionalen Kulturlandschaft zu entwickeln, ist die Durchführung fachgerechter Schnittmaßnahmen des Streuobstbaus zu gewährleisten. Diese bestehen in einer Erziehungspflege, welche die ersten 5 Jahre im Frühjahr zum Zwecke der grundlegenden Kronenausformung (gezielte Förderung von kronenbildenden Leittrieben) angesetzt wird, sowie einer nachfolgenden Auslichtungspflege. Im Rahmen der alle 2 bis 5 Jahre, je nach Bedarf durchzuführenden Auslichtungsschnitte, ist dicht stehendes und abgestorbenes Obstholz auf maßvolle Art und Weise entfernen.
- Auf den Einsatz von Düngemitteln, Fungiziden, Herbiziden und Insektiziden ist grundsätzlich zu verzichten, um Lebensraumbedingungen in ihrer Gesamtheit zu sichern und die Entwicklung der Einzelbäume unter natürlichen, lokalen Standortvoraussetzungen zu gewährleisten.
- Die Entwicklung und Pflege des Extensivgrünlandes unter Obstgehölzen ist durch eine 1- bis 2-malige Mahd ab Anfang Juli sicherzustellen und anfallendes Mähgut ist großenteils abzuräumen, um Verfilzungen wie auch autogener Eutrophierung vorzubeugen. Eine Beweidung des Bestandes wird als alternative oder ergänzende Pflegemaßnahme nicht ausgeschlossen.
Alternativ oder ergänzend ist die Entwicklung gehölzbegleitender Altgrassäume bei jährlicher oder 2-jährlicher Herbstmahd zulässig.
Flächendüngungen (organisch, anorganisch) sind nicht zulässig.

7.3 Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG

Angesichts der intensiven Flächennutzung und der örtlichen Störungskulisse im Ortsrandbereich Sterpersdorfs (Wohnbauflächen westlich angrenzend, Friedhofsgelände südlich, Kulissenwirkungen Wald und Siedlungsrand), sind Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Eingriffsraum unwahrscheinlich. Hinweise auf entsprechende Vorkommen liegen für den Betrachtungsraum nicht vor (im Zuge der derzeit laufenden Neuaufstellung des Landschaftsplanes der Stadt Höchstadt a. d. Aisch wurden im näheren Umfeld des Plangebietes zuletzt im Jahr 2018 avifaunistische Erhebungen durchgeführt).

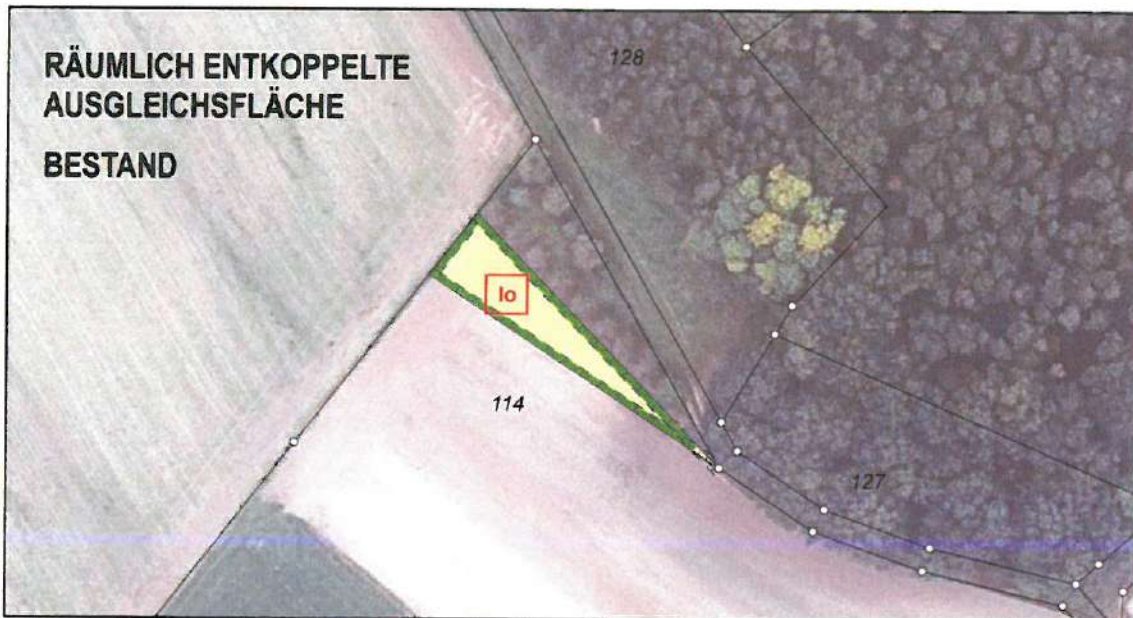
Der für gehölzbezogene Brutvogel- und Fledermausarten potenziell geeignete Streuobstbestand im östlichen Grenzbereich des Plangebietes soll vollständig erhalten und in private Grünflächen eingebunden werden. Auch unter Berücksichtigung der unmittelbar anschließend geplanten Ortsrandausbildung kann davon ausgegangen werden, dass die potenziellen



Lebensraumfunktionen der Baumgruppe (junge und mittlere Altersklasse) auch weiterhin gewährleistet werden können.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Ortsabrundung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.





Bestand		Flächenplanung	
	Intensive Ackernutzung		Ergänzung eines bestehenden Streuobstbestandes auf Extensivgrünland
Naturschutzfachliche Flächenbewertung (gem. bayer. StMLU 2003)			Fläche zur Kompensation von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft (externe (Teil)Ausgleichsfläche, 361 m ²)
Iu	Kategorie I unten	Flächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung	
Io	Kategorie I oben	Flächen mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung	
Ilu	Kategorie II unten	Flächen hoher naturschutzfachlicher Bedeutung	
Ilo	Kategorie II oben		
III	Kategorie III		

1:1000  

Datengrundlagen: Bayer Vermessungsverwaltung; Geobasisdaten 2019

FLECKENSTEIN Pfingstgrundstraße 14 · 97816 Lohr am Main
 Tel.: 09352-500472 · www.buero-fleckenstein.de



8 ZUSAMMENFASSUNG

Die Ergänzungssatzung der Stadt Höchststadt an der Aisch regelt die Einbeziehung des im Außenbereich liegenden Flurstücks Nr. 85.

Hierdurch wird die Errichtung von Gebäuden ermöglicht. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der bestehenden angrenzenden Bebauung und der unter Punkt 5 aufgeführten Festsetzungen bzw. nach § 3 der Ergänzungssatzung.