

Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „An den drei Kreuzen“ in Höchststadt a. d. Aisch

Mit Beschluss vom 29.01.2024 hat der Stadtrat den Bebauungsplan „An den drei Kreuzen“ in Höchststadt a. d. Aisch als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht, saP sowie zusammenfassender Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus der Stadt Höchststadt a.d. Aisch, Marktplatz 5, 91315 Höchststadt a. d. Aisch, Zimmer 101 während der allgemeinen Öffnungszeiten bzw. auf der Internetseite der Stadt Höchststadt a .d. Aisch unter <https://www.hoechststadt.de/wirtschaft/bauen-wohnen/aktuelle-bauleitplanung> einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

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

Unbeachtlich werden demnach

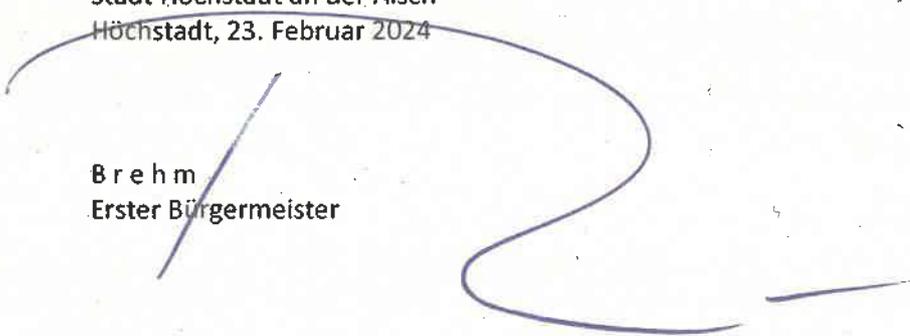
1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

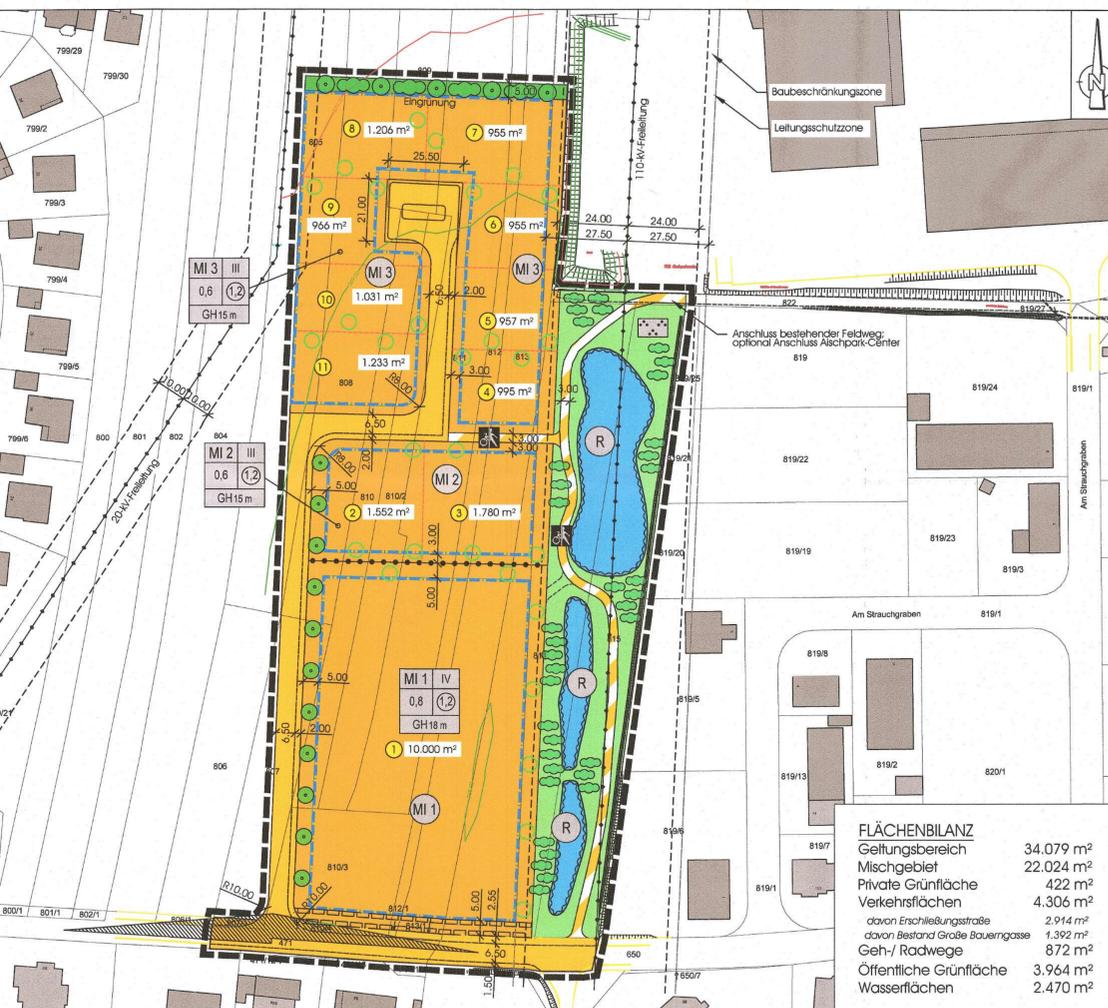
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4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

Stadt Höchststadt an der Aisch

Höchststadt, 23. Februar 2024

B r e h m
Erster Bürgermeister





FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	34.079 m ²
Mischgebiet	22.024 m ²
Private Grünfläche	422 m ²
Verkehrsfächen	4.306 m ²
davon Erschließungsstraße	2.914 m ²
davon Bestand Große Bauwegasse	1.392 m ²
Geh-/Radwege	872 m ²
Öffentliche Grünfläche	3.964 m ²
Wasserflächen	2.470 m ²

IV. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB**
Für die zeichnerisch festgesetzte, öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Parkanlage“ bestimmt. Die private Grünflächenfestsetzung dient der Ortsandaubildung (Eingrünung). Die Grünflächen sind zur Sicherung ihrer Funktionen grundsätzlich von nicht zweckgemäßen, baulichen Anlagen und Oberflächenbefestigungen freizuhalten. Eine zweckgemäße Ausstattung und Erschließung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ mit tief- und landschaftsbaulichen Anlagen (z. B. Wegeverbindungen, Aufenthalts-/ Sitzgelegenheiten, freizeitsportliche Ausstattungselemente, Spielplätze, Gartenpavillons u. ä.) ist jedoch zulässig. Grünflächenanteile, für die keine ergänzenden Pflanzenbestimmungen oder naturschutzfachlichen Maßnahmen getroffen werden, sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Die geplanten Regenwasserhaltungen sind in unbedingter, naturnaher Bauweise anzulegen, organisch auszuformen, zu begrünen und in die umgebenden, öffentlichen Grünflächen einzubinden.
- PLANZGEBOTE, ERHALTUNGSGEBOTE UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 I, V, M, NR. 20 BAUGB**
 - DURCHGRÜNUNG DES SIEDLUNGSQUARTIERS**
Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Die Pflanzstandorte innerhalb der Grundstücksflächen sind vorzulegen und können an den jeweiligen, betrieblichen Flächenanforderungen ausgerichtet werden (z. B. Konzentration an den Grundstücksgrenzen entsprechend den zeichnerischen Hinweisen). Zeichnerisch verbindlich festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken entlang der Erschließungsstraße können angerechnet werden. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen, um die Entlastung der Gehöbe sicher zu stellen. Darüber hinausgehend sind die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände unter Berücksichtigung der im Hinweisen zu klimatorientierten Laubbäumen, naturnaumtypischen Laubbäumen und ortstypischen Obstbaumarten zusammengestellten Pflanzempfehlungen festzulegen. Pflanzauflöse sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.
 - PFLANZUNG VON LAUBBÄUMEN IM STRAßENRAUM**
Der geplante Straßenumlauf ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Laubbäumen auf privaten Grundstücksflächen zu akzentuieren. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächenverwertung der Baugrundstücke (Zufahrten, Gebäudestellung) erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen. Darüber hinausgehend sind die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände unter Berücksichtigung der im Hinweisen zu klimatorientierten Laubbäumen, naturnaumtypischen Laubbäumen und ortstypischen Obstbaumarten zusammengestellten Pflanzempfehlungen festzulegen. Pflanzauflöse sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.
 - SCHAFFUNG EINER ORTSRANDSTRUKTUR IM NÖRDLICHEN PLANGEBIET**
Im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes ist auf privaten Grünflächen eine lockere, naturnahe Ortsrandstruktur, bestehend aus Laubbäumen und Strauchgruppen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu schaffen. Die in den Pflanzempfehlungen zu naturnaumtypischen Laubbäumen, ortstypischen und naturnaumtypischen Straucharten enthaltenen Gehölzarten, Pflanzauflöse und Pflanzabstände sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu bezeichnen. Hochstehende Ziergehölze und kleinwüchsige Zuchtformen naturnaumtypischer Laubbäumen sind nicht zulässig. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und -pflege abgewichen werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
 - PFLANZUNG VON STRAUCHMASSIVEN AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNLÄCHEN**
Im Umfeld der geplanten Regenrückhaltungen sind naturnahe Strauchmassive entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen anzulegen. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es zur Sicherstellung der Erschließungs- und Retentionsfunktionen des Geländes erforderlich ist. Die Artenzusammensetzung, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzabstände ist unter besonderer Berücksichtigung der im Hinweisen zusammengestellten Pflanzempfehlungen zu naturnaumtypischen Straucharten festzulegen. Pflanzauflöse sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.
 - PFLANZEMPFEHLUNGEN**
Klimatorientierte Baumarten - Für Baumarten in den stark baulich geprägten Teilräumen (insbesondere Straßenumlauf), werden die folgenden, klimatorientierten Baumarten empfohlen: Purpuraler, Baumhasel, Purpuraler, Hopfenbuche, Blauglockenbaum, Zereiche, Silberlinde, Resist-Ulme
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 - 16
Pflanzabstand zwischen Einzelgehölzen: 12,00 bis 15,00 m
Naturnaumtypische Laubbäume - Laubbäumen für Quartiere mit ausreichend bemessenen Standorten und gesichertem Wasserhaushalt:
Apfelsorten: „Adamsparäne“, „Alantapfel“, „Balkenapfel“, „Borowinka“, „Eiferer Rambur“, „Fiebers Estling“, „Gellammer Kardinal“, „Gewürzäpfel“, „Grüner Stettiner“, „Harbets Renette“, „Jakob Fischer“, „Kaiser Wilhelm“, „Kaiser Alexander“, „Linsenhof Sömring“, „Löhner Rambur“, „Luxemburger Renette“, „Martini“, „Mittelapfel“, „Pflanz Albrecht von Preußen“, „Rheinischer Böckelapfel“, „Reinold“, „Reinold“, „Roter Baskoop“, „Rote Sternrenette“, „Schneidapfel“, „Schöner aus Boskoop“, „Schöner aus Wittstrie“, „Schöner aus Pontoise“, „Spätblühender Tafelapfel“, „Wettlinger Traubenapfel“, „Rheinischer Winterambur“, „Wobers Rambur“
Birnenarten: „Gellers Butterbirne“, „Kilchensaler Mostbirne“, „Madame Verlé“, „Mollbusch“, „Palmschbirne“, „Schweizer Wasserbirne“, „Walische Schnapsbirne“
Pflaumensorten: Zwetschge „Graf Althans“, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Zwetschge „Elena“
Kirschenarten: „Burlat“, „Bühners Rote Knorpelkirsche“, „Große Schwarze Knorpelkirsche“, „Hedelfinger Riesenkirsche“
Naturnaumtypische Straucharten - Für die Anlage freiwachsender Hecken, Gebüsche und Strauchmassive werden folgende naturnaumtypische Straucharten (gebellsiegenes Pflanzmaterial, VG 5.1 „süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkisches Becken und Mittelfränkisches Becken“) empfohlen: Feldahorn, Hainbuche, Roter Hainlepp, Zweifloriger Weißdorn, Eingriffiger Weißdorn, Hainbuche, Gewöhnliches Pfaffenröhrlinchen, Heckenkirsche, Liguster, Kleinsche Rose, Hundrose, Heckenrose, Blaugüne Rose, Weinrose, Kreuzdorn
Mindestpflanzqualität: Heister, verpflanz, 60 - 100 cm; Pflanzaster: 1,50 x 1,50 m

V. NATUR- UND ARTENSCHUTZRECHTLICH VERANLASSTE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

- ZUORDNUNG NATURSCHUTZFACHLICHER KOMPENSATIONSFLÄCHEN UND -MAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB I, V, M, § 1A ABS. 3 BAUGB**
- Dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan werden Teilflächen der Flurstücke 616, Gemarkung Höchststadt (Fl. von 8.100 m²), 264, Gemarkung Elzelskirchen (Fl. von 7.430 m²) und 316, Gemarkung Zentbechhofen (Fl. von 3.689 m²) auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB als Flächen zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zugeordnet. Die Teilflächenherstellungen sind zeichnerisch gefasst und der Planzeichnung zu entnehmen.
- Auf den betreffenden Teilflächen sind folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen umzusetzen.
- Fl.Nr. 616, Gemarkung Höchststadt (Fl. von 8.100 m²)**
- Auf der derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Teilfläche ist eine Ackerbrache, bestehend aus mehreren Entwicklungstadien, vorzusehen;
 - Die Maßnahmenfläche ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen, oder mit einer niedrigwüchsigen Wildkrautmischung einzudecken. Hierbei ist eine Saatgutmischung regionaler Herkunft unter besonderer Berücksichtigung standorttypischer Segelvegetation zu verwenden, eine reduzierte Saatgutmenge (max. 50 - 70 % der regulären Saatgutmenge) auszubringen und ein 3-facher Saatflächenabstand zu wählen, um eine lückige Bestandsstruktur zu erzielen;
 - Die Brachfläche ist in 3 Bewirtschaftungsstufen von etwa 18,6 m Breite aufzuteilen. Jährlich im Februar ist ein Bewirtschaftungsstufen umzubrechen und der natürlichen Vegetationsentwicklung zu unterwerfen, oder wie vorstehend dargestellt, sehr dünnflüchtig einzudecken;
 - Auf den Brachflächen sind der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, mechanische Unkrautbekämpfungsmaßnahmen und Mahdgriffe während der Vegetationszeit grundsätzlich nicht zulässig;
 - Mahdgriffe außerhalb der Vegetationszeiten sind lediglich im Falle einer sehr dichten, hochwüchsigen Vegetationsstruktur zulässig und grundsätzlich auf maximal 50 % der Gesamtlänge zu begrenzen, um stets ausreichend bemessene Deckungsstrukturen über die Wintermonate vorzuhalten;
 - Die Maßnahmenfläche ist im Jahr vor der Baufeldabdämmung und Erschließung des Plangebietes funktionsfähig herzustellen.
- Fl.Nr. 264, Gemarkung Elzelskirchen (Fl. von 7.430 m²)**
- Auf der derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Teilfläche ist eine Ackerbrache, bestehend aus mehreren Entwicklungstadien, vorzusehen;
 - Die Maßnahmenfläche ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen, oder mit einer niedrigwüchsigen Wildkrautmischung einzudecken. Hierbei ist eine Saatgutmischung regionaler Herkunft unter besonderer Berücksichtigung standorttypischer Segelvegetation zu verwenden, eine reduzierte Saatgutmenge (max. 50 - 70 % der regulären Saatgutmenge) auszubringen und ein 3-facher Saatflächenabstand zu wählen, um eine lückige Bestandsstruktur zu erzielen;
 - Die Brachfläche ist in 3 Bewirtschaftungsstufen von etwa 14,5 m Breite aufzuteilen (vgl. nachstehende Kartendarstellung). Jährlich im Februar ist ein Bewirtschaftungsstufen umzubrechen und der natürlichen Vegetationsentwicklung zu unterwerfen, oder wie vorstehend dargestellt, sehr dünnflüchtig einzudecken;
 - Auf den Brachflächen sind der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, mechanische Unkrautbekämpfungsmaßnahmen und Mahdgriffe während der Vegetationszeit grundsätzlich nicht zulässig;
 - Mahdgriffe außerhalb der Vegetationszeiten sind lediglich im Falle einer sehr dichten, hochwüchsigen Vegetationsstruktur zulässig und grundsätzlich auf maximal 50 % der Gesamtlänge zu begrenzen, um stets ausreichend bemessene Deckungsstrukturen über die Wintermonate vorzuhalten;
 - Die Maßnahmenfläche ist im Jahr vor der Baufeldabdämmung und Erschließung des Plangebietes funktionsfähig herzustellen.
- Fl.Nr. 316, Gemarkung Zentbechhofen (Fl. von 3.689 m²)**
- Das Flurstück ist im kommunalen Ökotopte der Stadt Höchststadt a. d. Aisch bevoorradet und naturschutzfachlich überplant (vgl. Naturschutzfachliche Kompensationsflächenplanung Fl.Nr. 316, Anlage zur Planbegrenzung). Vorgesehen ist, das bestehende Nutzungsmosaik in einem differenzierten Biotopkomplex, bestehend aus 1) einer lockeren Baumreihe mit Strauchheckenriegeln auf Agrarflächen, 2) Extensivgrünland mit einzelnen, periodisch wasserführenden Wessenselen und 3) einer extensiv bewirtschafteten Ackerfläche zu überführen.

VI. GARAGEN, STELLPLATZE UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- GARAGEN, STELLPLATZE UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
Es gelten die Bestimmungen der Garagen-, Stellplatz- und Freiflächenverordnung (GarStell) der Stadt Höchststadt in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrages.
- ENTWÄSSERUNG, REGENWASSER**
Sollten Regenwasserentwässerungsanlagen (Zisternen) eingebaut werden, sind die Belange der Kreiswasserwirtschaft (IWO 2001/2011) und der DIN 1988 zu beachten. Diese müssen über die Kreiswasserwirtschaft (IWO § 17) angezigt und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und von einer Fachfirma installiert werden. Das Leitungssystem der Regenwasserentwässerungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 IVO farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Diagonalen und Querschnitte dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern sind in die Oberflächenentwässerung einzuleiten. Zur Bauvorlage ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.
- 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.
- BODENSCHUTZ**
Es wird auf den Schutz von Mutterboden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV hingewiesen. Um die Kontamination zu entlasten und die Grundwasseranreicherung zu unterbinden, sollte die Bodenverfestigung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wasserundurchlässige Decken oder als Grünflächen mit Pflastersteinen ausgeführt werden, sofern keine technischen Vorschriften entgegenstehen.
- EMMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT**
Auf örtliche Immissionen, die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen und Flächen ausgehen (Lärm, Staub oder Geruch) wird hingewiesen. Diese sind zu dücken.
- BODENFUNDE, DENKMÄLER**
Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerneste, dunkle Erverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

VII. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

BEGRÜNDUNG	Valentin Maier Baugenieure AG in der Fassung vom 29.01.2024
UMWELTBERICHT	Büro Fleckenstein in der Fassung vom 27.09.2023
SAP	Büro Fleckenstein in der Fassung vom 27.09.2023

VIII. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An den drei Kreuzen" in Höchststadt a.d.Aisch beschlossen.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2022 hat in der Zeit vom 06.02.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am 27.01.2023 im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchststadt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2022 hat in der Zeit vom 06.02.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2023 bis 15.12.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 03.11.2023 im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchststadt.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2023 bis 15.12.2023 beteiligt.
 - Die Stadt Höchststadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.01.2024 den Bebauungsplan "An den drei Kreuzen" in Höchststadt in der Fassung vom 29.01.2024 als Satzung beschlossen.
- Höchststadt a.d. Aisch, **29. Feb. 2024**
Gerald Brehm, Erster Bürgermeister
- Höchststadt a.d. Aisch, **29. Feb. 2024**
Gerald Brehm, Erster Bürgermeister
- Höchststadt a.d. Aisch, **1. März 2024**
Gerald Brehm, Erster Bürgermeister

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO)
 - 1.2.3. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsfächen
 - 6.3. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 8. Stornleitung (110 kV bzw. 20 kV) mit Baubeschränkungszone
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Öffentliche Grünflächen
 - 9. Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
 - Parkanlage
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
 - 10.1. Wasserflächen
 - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.1. Anpflanzen: Bäume
 - 13.2.1. Anpflanzen: Sträucher
- Sonstige Planzeichen
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenzen
 - bestehende Gebäude mit Nebengebäuden und Hausnummer
 - bestehende Flurnummern
 - Höhennlinien (nach Vermessung) im Abstand von 1 m
 - Vorschlag Parallelisierung mit Nummerierung und Flächenangabe der Baufäche
 - Abgrenzung Straße - Gehweg
 - Ränder der Vermessung
 - Details Wendeanlage
 - Bemaßung
 - Leitungsschutzzone der 110 kV-Freileitung der (Boyerwerk Netz GmbH)
 - Hinweis auf den festgesetzten Durchgrünungsgrad und Andeutung der erforderlichen Größenordnung der festgesetzten Grünfläche
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHARLONE**
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | |
- 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO
2 Zahl der zul. Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
4 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
5 Max. zul. Gebäudehöhe

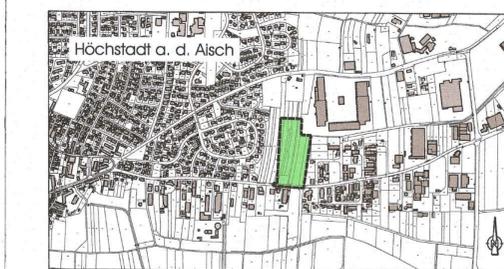
III. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Festgesetzt wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, Vergrünungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Mi 1	Mi 2+3
0,6	0,6
1,2	1,2
IV	III

 - Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
 - Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
 - Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO
- BAUGRENZEN, BAUWEISE**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**
 - Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss darf folgende maximale Höhe nicht überschreiten:
Mi 1+2: max. 268,5 m ü. NN
Mi 3: max. 269,5 m ü. NN
 - Die Gebäudehöhe ist definiert als Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und oberem Gebäudeabschluss (z.B. Fist, Attika, etc.). Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen:
Mi 1: max. 18,00 m
Mi 2+3: max. 15,00 m
- DACHGESTALTUNG**
 - Zugelassen sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 25°.
 - Flachdächer sind außerhalb von technischen Dachaufbauten, Oberlichtern und Dachfenstern mit Gräsern, Wildkräutern oder Stauden extensiv zu begrünen. Hierzu ist auf Flachdachkonstruktionen eine Vegetationsschicht (Substratschicht) von mindestens 8 cm vorzusehen. Dachbegrünungen und Maßnahmen zur Solarenergienutzung sind vorrangig in kombinierten Systemen umzusetzen.
 - Zusätzlich sind auf mindestens 50 % der Dachfläche Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen anzubringen.
- FASSADENGESTALTUNG**
Zweigeschossige Außenwände mit mehr als 5,00 Breite und ohne gliedernde Wandöffnung sind mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen oder durch eine hochwüchsige Begrünung des Gebäudevorfeldes, z. B. durch vogelgeleitete Baumreihen, Baum- oder Großstrauchgruppen, aufzulockern.
- EINFRIEDLUNGEN**
 - Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.
 - Massive Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen) oder Zaunsockel sind nicht zulässig.
- FREILEITUNGEN**
Im Bereich der Schutzzone entlang der 110 und 20 kV Freileitungen sind für Gebäude, Gebäudeanteile und Bepflanzungen die erforderlichen Schutzabstände nach DIN VDE 0210/ 12.85 zu beachten.

91315 HÖCHSTADT AN DER AISCH
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"AN DEN DREI KREUZEN" IN HÖCHSTADT



BAUHERR: **STADT HÖCHSTADT A.D. AISCH**
MARKTPLATZ 6
91315 HÖCHSTADT / AISCH

VALENTIN MAIER BAUGENIEURE AG
GROSSE BAUERNASSE 70, 91315 HÖCHSTADT / A.
TELEFON 09193601-0, FAX 0919360151-50
SANKT JOHANN 10, 91066 ERLANGEN
TELEFON 09131407500, FAX 09131407544

29. Feb. 2024 DATUM
UNTERSCHRIFT

29.01.2024 DATUM
UNTERSCHRIFT

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AN DEN DREI KREUZEN" IN HÖCHSTADT AN DER AISCH		UNTERLAGE	1
		BLATT-NR.	212891
		PROJEKT-NR.	0,74 m ²
		PLANFLÄCHE	
PLANUNGSPHASE	SATZUNGSBESCHLUSS	GEZ.	29.01.2024
MAßSTAB	1 : 1.000	GERP.	29.01.2024
		SCHEIDIG	
		SCHREIBER	



STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH

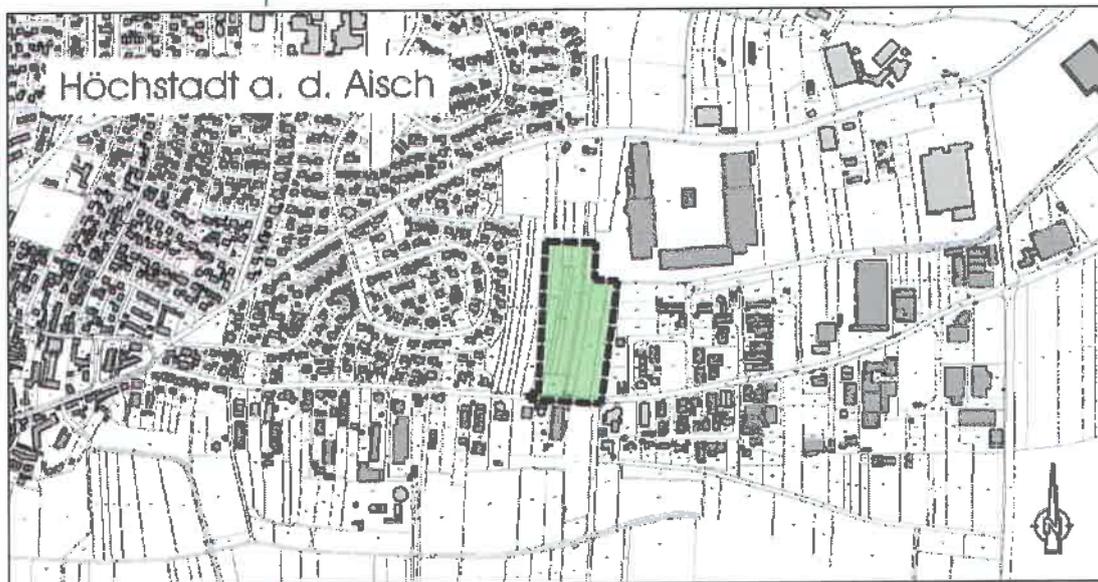
Marktplatz 5
91315 Höchststadt an der Aisch

Unterschrift

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

BEGRÜNDUNG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AN DEN DREI KREUZEN“



Erstellt: Höchststadt, den 29. Januar 2024

Planungsphase: **SATZUNGSBESCHLUSS**



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79 • 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50 15 10 • FAX: 09193 50 15 150
E-MAIL: INFO@VMB-AG.DE



Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	3
1.2.1	Geltungsbereich.....	3
1.2.2	Flächenbilanz.....	4
1.3	Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen	4
1.3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.3.2	Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan	5
1.3.3	Überprüfung von Schutzgebieten	6
1.3.4	Weitere Schutzgebiete	8
1.3.5	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB	8
1.4	Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung	9
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	10
2.1	Geltungsbereich	10
2.2	Mischgebiet	10
2.2.1	Bauliche Nutzung.....	10
2.2.2	Überbaubare Grundstücksgrenze.....	11
2.2.3	Stellplätze und Garagen.....	12
2.3	Verkehr- und Versorgungsflächen.....	12
2.3.1	Straßenverkehrsflächen	12
2.3.2	Ver- und Entsorgung	12
2.4	Natur, Umwelt und Klimaschutz.....	16
2.4.1	Grünflächen und Retentionsbereiche	16
2.4.2	Durchgrünung	16
2.4.3	Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17
2.4.4	Klimaschutz	17
2.4.5	Artenschutz	18
2.4.6	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1a Abs. 2 BauGB.....	18
2.4.7	Sonstige Hinweise und Informationen.....	18
3	WEITERE INFORMATIONEN.....	19
3.1	Gesetze und Verordnungen	19
3.2	Unterlagen zum Verfahren.....	20
3.3	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange.....	20

1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

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

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

Ziel der Stadt Höchststadt ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An den drei Kreuzen“ einen Teil einer gewachsenen Baulücke zwischen Wohn- und Gewerbegebiet zweckmäßig zu schließen und weitere Gewerbe-, sowie Wohnflächen zur Verfügung stellen zu können. Darüber hinaus soll auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches der Neubau der Zweigstelle des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt entstehen, um diesen Standort auch zukünftig in Höchststadt sichern zu können. Der Bebauungsplan überplant im Bereich der 110-kV-Freileitung eine Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Medbacher Weg“ und im Süden im Bereich der großen Bauerngasse eine Teilfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Höchststadt Ost II“. Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan „SO GEH Fachmarktzentrum Aischparkcenter“ an, dessen Geltungsbereich jedoch nicht überschritten wird.

Da im östlichen Gewerbegebiet nahe der Autobahn der Großteil der Flächen bereits bebaut ist oder kurzfristig bebaut wird (Bauanträge liegen bereits vor), möchte die Stadt in Zukunft weitere Grundstücke für Gewerbebetriebe und kleinere Handwerksbetriebe zur Verfügung stellen. Da das Gebiet „An den drei Kreuzen“ vor einigen Jahren bereits überplant wurde und ein Teil der Flächen inzwischen auch von der Stadt erworben werden konnten, sollen hier nun gemischte Bauflächen ausgewiesen werden. Dadurch können neben Gewerbeflächen auch Wohngebäude realisiert werden und somit ein Teil der großen Nachfrage befriedigt werden.

Mit Datum vom 21.11.2022 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „An den drei Kreuzen“ beschlossen und die Planunterlagen mit Stand vom 21.11.2022 gebilligt.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt. Die Dokumentation der Umweltprüfung und die Berechnung des Kompensationsbedarfes, sowie die Durchführung einer eventuell erforderlichen saP werden von Markus Fleckenstein aus Lohr am Main erstellt.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 34.079 m².

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

Vollständig: Fl. Nrn. 807/1, 810, 810/2, 810/3, 810/4, 812/1, 813/1, 814, 815

Teilweise: Fl. Nrn. 471, 650, 805, 807, 808, 809, 811, 812, 813, 822



Luftbild Geltungsbereich (BayernAtlas)

Der Geltungsbereich grenzt an die Große Bauerngasse an und liegt zwischen einem Wohngebiet im Westen und dem Gewerbegebiet „Medbacher Weg“ im Osten. Nordöstlich befindet sich das Aischpark-Center.

1.2.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt:	34.079 m²	100,00 %
Mischgebiet:	22.024 m ²	64,63 %
Private Grünflächen	422 m ²	1,30 %
Verkehrsflächen:	4.306 m ²	12,64 %
Davon Erschließungsstraße	2.914 m ²	8,55 %
Davon Bestand Große Bauerngasse	1.392 m ²	4,08 %
Geh- und Radweg:	872 m ²	2,56 %
Öffentliche Grünfläche:	3.964 m ²	11,63 %
Wasserfläche:	2.470 m ²	7,25 %

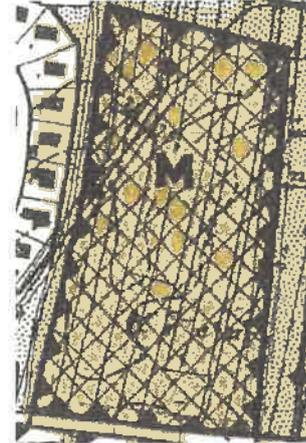
1.3 Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen

1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Stadt Höchstädt an der Aisch von 1997 war die bisher unbebaute Fläche zwischen Wohn- und gewerblichen Bauflächen als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung links). Im Jahr 2000 wurde der Flächennutzungsplan jedoch in diesem Teilbereich geändert. Im Rahmen der 3. Änderung wurde die Fläche somit als gemischte Baufläche dargestellt (siehe Abbildung rechts) und mit der Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen versehen.



Auszug aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan der Stadt Höchststadt (1997)



3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Medbacher Weg (2000)

Da nur eine Teilfläche der ausgewiesenen gemischten Baufläche bebaut wird, die eine Entfernung von mindestens 55 m zum westlich liegenden Wohngebiet aufweist, ist derzeit nicht mit Einschränkungen durch Immissionen zu rechnen.

Entlang der Schutzzone der 110-kV-Leitung zieht sich im Flächennutzungsplan eine Grünfläche, die auch im Bebauungsplan „An den drei Kreuzen“ berücksichtigt wird.

1.3.2 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

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

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

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

Die Ausweisung von Bauflächen soll gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Neben dem Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen in Höchststadt, welcher im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (seit 2020 im Verfahren) ermittelt wurde, herrscht generell eine große Nachfrage nach Bauflächen. Hierfür möchte die Stadt Höchststadt die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig nutzen, was dem LEP-Ziel 3.2 entspricht. Die verfügbare Fläche an der Großen Bauerngasse bietet sich hierzu insbesondere aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage an. Bei den Planungen wird der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. der Grundsatz des Flächensparens berücksichtigt.

1.3.3 Überprüfung von Schutzgebieten

Trinkwasserschutzgebiete



Trinkwasserschutzgebiet Höchstadt Nord (hellblau) [Quelle: BayernViewer]

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

Überschwemmungsgebiet und hochwassersensible Bereiche

Überschwemmungsgebiet



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Aisch [Quelle: BayernAtlas]

Hochwasserrisiko



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

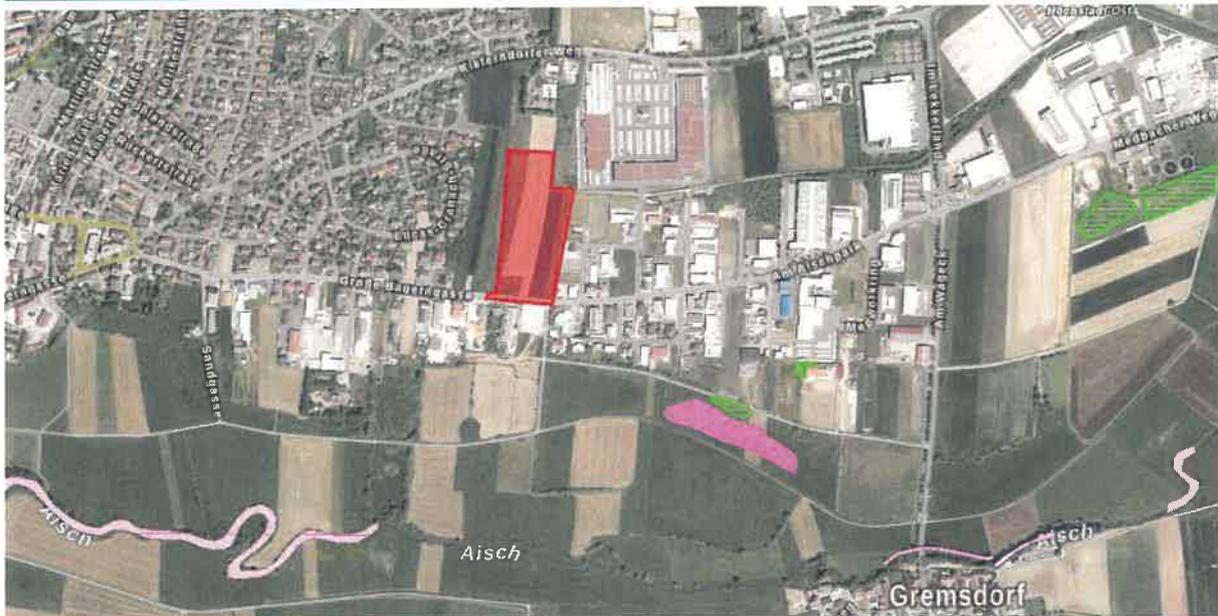
Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aisch (Abbildung links). Bei Betrachtung der Hochwassergefahrenflächen (Hqextrem) wird jedoch deutlich, dass eine große Teilfläche des Planbereiches bei einem Extremhochwasser von Überschwemmungen betroffen sein kann. Wasserrechtlich hat dies keine Auswirkungen, jedoch ist bei einem derartigen Risikogebiet gem. § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG bei der Ausweisung von Baugebieten der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden gefordert. Demnach wird im betroffenen Bereich eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Generell ist aber festzustellen, dass es im Bereich der großen Bauerngasse und der nördlich angrenzenden Gewerbegebiete auch bei starken Regenereignissen nicht zu Überschwemmungen von Bauflächen kam, auch nicht bei den starken Überschwemmungen vor wenigen Jahren (100-jähriges Hochwasser). Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Thematik

dennoch besonders zu berücksichtigen. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen eine hochwasserangepasste Bauweise.

Zur Rückhaltung von Oberflächen- und Niederschlagswasser werden große Regenrückhaltebecken auf der östlichen Grünfläche angelegt, die auch für das Oberflächenwasser angrenzender Flächen ausreichend dimensioniert werden. Hier entsteht für Starkregenereignisse zusätzlicher Retentionsraum.

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

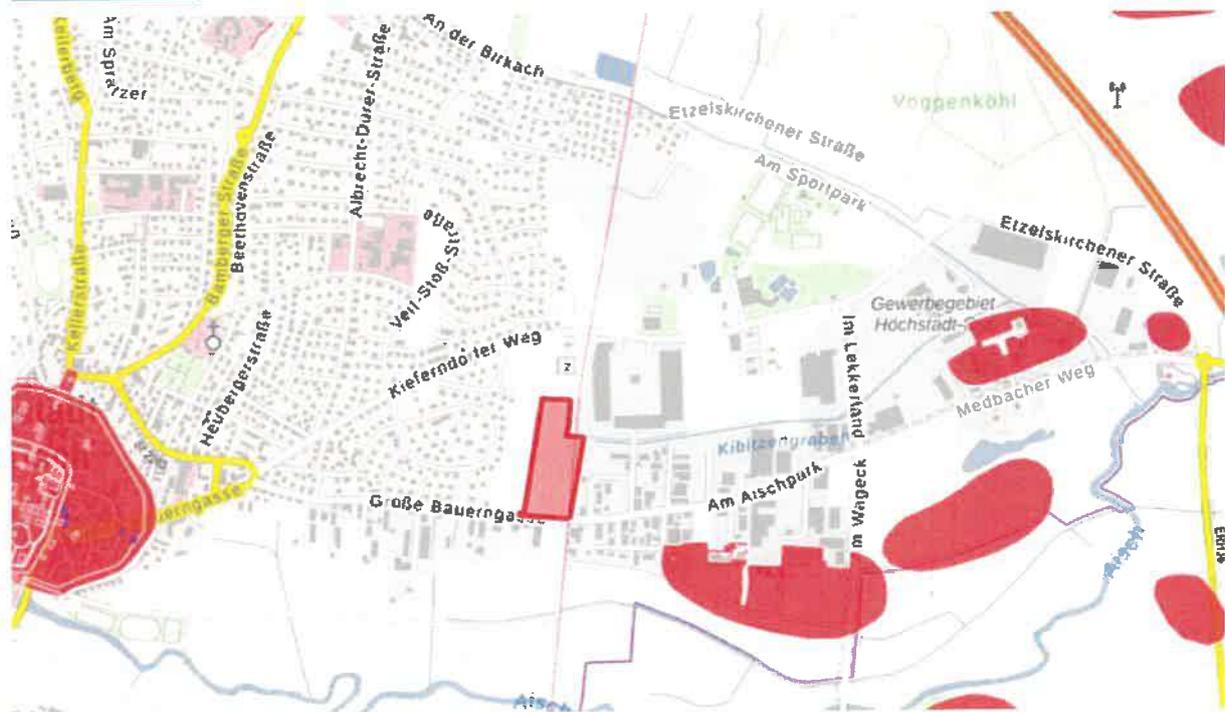
Kartierte Biotop- und Ökoflächen



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

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keinerlei kartierte Schutzgüter. Die nahegelegenen Biotop- und Ökoflächen werden durch die zukünftigen Bauflächen nicht negativ beeinträchtigt.

Denkmaldaten



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

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind auf der überplanten Fläche und in unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Die Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 616 (Gemarkung Höchststadt) schneidet jedoch randlich zwei Bodendenkmäler. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe, die tiefer als die bisherigen im Zuge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eingreifen und damit vorhandene Denkmalsubstanz gefährden können, einer Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche greifen jedoch nicht tiefer in den Boden ein als die bisherige landwirtschaftliche Nutzung.

Generell wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

1.3.4 Weitere Schutzgebiete

Im Zuge der Kartierungen 2013 wurden u. A. Vorkommen der Feldlerche und des Rebhuhns auf den Flächen festgestellt. Im Umweltbericht wird die Thematik erläutert. Eine erneute Begehung der Fläche fand im Frühjahr 2023, vor der regulären Beteiligungsrunde, statt.

1.3.5 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB

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

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen.

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

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

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Markt Lonnerstadt, Wachenroth, Markt Mühlhausen, Pommersfelden, Frensdorf, Hirschaid, Hallerndorf, Adelsdorf, Gremsdorf, Heßdorf, Markt Weisendorf, Markt Uehlfeld) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

1.4 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Bedarfsnachweis

Derzeit laufen die Planungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen dessen werden ausführliche Bedarfsnachweise für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen in Höchststadt geführt. Hierbei werden die Bauflächen aus dem Bebauungsplan „An den drei Kreuzen“ innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend berücksichtigt.

Alternativenprüfung

In der Kernstadt Höchststadt sind inzwischen nahezu alle Grundstücke, die der Stadt für eine Ausweisung zur Verfügung stehen, bebaut. Dies betrifft insbesondere Wohnbauflächen, aber auch gewerbliche und gemischte Bauflächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die Freiflächen der Stadt Höchststadt in einer Themenkarte dargestellt. Abgebildet sind dort neben Freiflächen, die bereits durch die verbindliche (BPlan) oder vorbereitende (FNP) Bauleitplanung bauplanungsrechtlich behandelt wurden, auch Potenzialflächen im Innenbereich. Im Ausschnitt aus dem Bereich der Kernstadt Höchststadt auf der folgenden Seite sind Freiflächen innerhalb von Wohnbauflächen (rot), gewerblichen Bauflächen (blau) und gemischten Bauflächen (braun) markiert.

Daraus wird ersichtlich, dass innerhalb der Kernstadt (Höchstadt-Etzelskirchen) derzeit noch einzelne kleinere Grundstücke innerhalb gemischter Bauflächen vorhanden sind und nur zwei größere Flächen mit mehreren Grundstücken. Eine dieser Flächen liegt in Höchststadt-Süd und befindet sich derzeit in Privatbesitz. Eine Erschließung ist hier aufgrund der Besitzverhältnisse schwer zu realisieren. Die zweite große Fläche befindet sich im Übergang zwischen Wohn- und Gewerbegebieten an der Großen Bauerngasse. Diese wird durch den geplanten Bebauungsplan „An den drei Kreuzen“ teilweise überplant. Ziel der Stadt ist es, zukünftig die gesamte Fläche zu überplanen und somit eine große Baulücke zu schließen. Aufgrund der Besitzverhältnisse ist es jedoch derzeit nur möglich, die östliche Teilfläche, wie im beschriebenen Bebauungsplan, zu erschließen. Bei den Planungen wurde jedoch bereits ein grobes Erschließungskonzept der gesamten Baulücke erarbeitet, sodass bei einer zukünftigen Erweiterung im Westen eine effektive Ausnutzung der Erschließungsstraßen möglich ist.

Im Vergleich zu der freien gemischten Baufläche in Höchststadt-Süd bietet sich die Fläche in der großen Bauerngasse nicht nur aufgrund der Besitzverhältnisse an. Aufgrund der günstigen Lage, sowie der Größe der Fläche kann hier zusätzlich zu Wohn- und Gewerbeflächen auch der Neubau der Zweigstelle des Landratsamtes verwirklicht werden.



Ausschnitt aus dem Freiflächenkataster der Stadt Höchststadt mit braun hinterlegten Freiflächen innerhalb gemischter Bauflächen (Themenkarte zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes; Stand 03/22; VMB AG)

2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich im Osten mit einem Teilbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Medbacher Weg“, der 1998 rechtskräftig wurde und zwischenzeitlich nur vereinfachte Änderungen erfahren hat. Im Bereich der großen Bauerngasse wird außerdem eine Teilfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Höchststadt Ost II“ überplant. Dies betrifft jedoch nur die Verkehrsfläche. Da hier keine Bauflächen, sondern lediglich Verkehrsflächen bzw. Grünflächen überplant werden, ergeben sich keine Auswirkungen auf die ursprünglichen Bebauungspläne.

Der Geltungsbereich beläuft sich auf eine Fläche von ca. 34.079 m².

2.2 Mischgebiet

2.2.1 Bauliche Nutzung

Für die Grundstücke wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dabei sind jedoch Vergnügungsstätten, die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zugelassen. Die Fläche des Mischgebietes beläuft sich auf insgesamt ca. 22.027 m².

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf eine nahezu gleichgewichtige Durchmischung (Wohnen/Gewerbe) wird hingewiesen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten i.S.d. §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO soll der Charakter des Mischgebietes mit gleichgewichtiger Wohn- und gewerblicher Nutzung bewahrt werden. Zudem grenzt im Westen im Bestand überwiegend Wohnnutzung an, sodass Vergnügungsstätten auch aufgrund der Umgebungsbebauung ausgeschlossen werden.

Die dargestellte Flächenaufteilung ist nur als Vorschlag zu verstehen. Entsprechend der Nachfrage können auch kleinere oder größere Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Innerhalb der großen südlichen Teilfläche soll der Neubau der Zweigstelle des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt entstehen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung unterscheidet sich deshalb in den drei abgegrenzten Bauflächen MI1, MI2 und MI3.

Für eine effektive Ausnutzung der Fläche und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sind im südlichen Mischgebiet MI 1 vier Vollgeschosse für den Neubau des Landratsamtes zulässig. Darüber hinaus soll mit einer Grundflächenzahl von 0,8 die vorhandene Fläche effektiv überbaut werden. Zwar liegt die Zahl damit über dem Orientierungswert für Mischgebiete aus §17 BauNVO (GRZ 0,6, GFZ 1,2), jedoch wird hierdurch die vorhandene Fläche von ca. 10.000 m² maximal ausgenutzt und keine größere Flächenausweisung erforderlich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Durch die Kombination verschiedener Maßfaktoren und die Anordnung der zukünftigen Baukörper des Landratsamt-Neubaus einschließlich seiner Nebenanlagen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Der Bereich „An den drei Kreuzen“ ist aufgrund seiner Größe und Lage in Verbindung mit den östlich und nordöstlich angrenzenden Gewerbegebieten (und Sondergebiet) als größere städtebauliche Einheit zu sehen, innerhalb derer es bei der tatsächlichen Bebauung auch zur Unterschreitung der Obergrenzen kommt. Demnach kann man hier davon ausgehen, dass die Überschreitung innerhalb des MI1 innerhalb dieser städtebaulichen Einheit ausgeglichen wird. Die GFZ wird mit dem Höchstwert 1,2 festgesetzt. Die Gebäudehöhe ab OK RFB EG darf ab dem Bezugspunkt (s.u.) maximal 18,00 m betragen.

Um einen mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglichen Übergang zu den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten und zum Aischpark-Center im Norden herzustellen, sind in den Mischgebieten MI2 und MI 3 drei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m zulässig. GRZ (0,6) und GFZ (1,2) entsprechen hier den Orientierungswerten gem. §17 BauNVO.

Für die Höhenlage der Gebäude gilt, dass die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens eine Höhe von 268,5 (MI 1 und MI 2) bzw. 269,5 m ü. NN nicht überschreiten darf. Die Höhenangaben wurden entsprechend der Vermessung zweckmäßig festgelegt. Die oben aufgeführten maximal zulässigen Gebäudehöhen sind definiert als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und oberstem Gebäudeabschluss (First, OK Attika. etc.).

2.2.2 Überbaubare Grundstücksgrenze

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

Die Baugrenzen sind überwiegend mit einem Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche festgelegt. Im Mischgebiet MI 3 verläuft die Baugrenze direkt entlang der westlich angrenzenden Grundstücke, im 1,00 m-Abstand zur Grundstücksgrenze des Aischparkcenters, sowie im Norden entlang der privaten Grünfläche.

Im südlichen Mischgebiet MI 1 beträgt die Baugrenze im Norden, Süden und Westen exakt 5,00 m, um ausreichend Abstand zum geplanten Gebäude des Landratsamtes einhalten zu können. Im Osten führt die Baugrenze entlang der Leitungsschutzzone, die im Abstand von 27,50 m von der Leitungsschse der

110 kV-Freileitung verläuft. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist außerdem ein Leitungsrecht definiert, um auch die Oberflächenentwässerung zukünftig geplanter westlicher Grundstücke gewährleisten zu können, die nicht nördlich der Baufläche 1 verlaufen kann.

2.2.3 Stellplätze und Garagen

Bestimmungen zu Stellplätzen und Garagen sind der Garagen-, Stellplatz und Freiflächensatzung (GaStFS) der Stadt Höchststadt zu entnehmen. Die jeweils aktuelle Fassung (derzeit mit Stand vom 06.09.2022 mit 1. Änderung) ist auf der Homepage der Stadt veröffentlicht. Es gilt die jeweils aktuelle Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags. Im Rahmen der Erstellung des Bauantrages ist demnach zu prüfen, ob die GaStFS zwischenzeitlich erneut geändert wurde.

Hinsichtlich der Dachgestaltung werden nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 25° zugelassen.

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumssprossen zu bepflanzen. Zusätzlich sind auf mindestens 50 % der Dachfläche Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen anzubringen. Die Kombination von Dachbegrünung und entsprechenden Anlagen zur Gewinnung solarer Energie ist besonders effektiv.

Wie in den angrenzenden Gewerbegebieten sind zweigeschossige Außenwände mit mehr als 5,0 m Breite ohne Wandöffnung mit standortgerechten Klettergewächsen zu begrünen. Bei glatten Wandflächen sind entsprechende Kletterhilfen vorzusehen.

Einfriedungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Massive Einfriedungen oder massive Zaunsockel (z.B. Mauern oder Gabionen) sind nicht zulässig.

2.3 Verkehr- und Versorgungsflächen

2.3.1 Straßenverkehrsflächen

Um die verkehrstechnische Erschließung zu sichern, wurde die Erschließungsstraße mit einer Gesamtbreite von 8,50 m eingeplant. Auf einer Breite von 6,50 m ist Begegnungsverkehr für zwei LKWs möglich, auf den verbleibenden 2,00 m soll ein Geh- und Radweg entstehen. Nördlich des Mischgebiets MI 2 führt dieser Geh- und Radweg auf den Geh- und Radweg, der durch die geplante Parkanlage führt. Dieser ist im Süden mit der großen Bauerngasse verbunden und wird im Norden an einen bestehenden Feldweg angeschlossen, über den eine Verbindung zum Aischparkcenter hergestellt werden kann. Auch zur südlichen Fläche MI 1 wird eine Fußwegverbindung hergestellt.

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

Für den neuen Kreuzungsbereich mit Einmündung in die Große Bauerngasse wurde ein Sichtdreieck aufgenommen. Die Schenkellänge ergibt sich aus der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h (innerorts) mit 70 m. Der gekennzeichnete Straßeneinmündungsbereich ist von Bebauung freizuhalten.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

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

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird über einen neu zu verlegenden Kanal innerhalb der Erschließungsstraße an den bestehenden Kanal in der großen Bauerngasse angeschlossen.

Nach § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnah) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, kann einer Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden. Eine dezentrale Versickerung kann bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV i. V. m. den TRENKW fallen.

Im Rahmen der Erstellung des Bodengutachtens im Bereich des Grundstücks 1 wurde vorab eine Kurzbewertung der Versickerungsfähigkeit vorgenommen. Die vorliegenden Vorabergebnisse zeigen, dass eine Versickerung darstellbar ist, jedoch ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes nur eine oberflächennahe Flächen- und Muldenversickerung zu empfehlen. Dies wird bei den Planungen, wie im Folgenden beschrieben, berücksichtigt.

Niederschlagswasser soll in den Regenrückhaltebecken innerhalb der östlichen Grünfläche zurückgehalten werden (s.a. Kapitel 2.4.1). Hier kann das Oberflächenwasser der nördlichen Bauflächen über den Gehweg nach Osten geleitet werden. Für die südlichen Flächen und potenzielle, zukünftige Bauflächen westlich des Geltungsbereiches wird im südlichen Bereich der Baufläche 1 ein Leitungsrecht vorgesehen. Hier kann ebenfalls ein Oberflächenwasserkanal verlegt werden, der das Wasser nach Osten leitet.

Neben Regenwassersammelbehältern (Zisternen) sind auch beispielsweise Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.

Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen, insbesondere bei oberhalb liegenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (z. B. Maisanbauflächen ohne Untersaat, stark verdichtete Anbauflächen, Flächen mit starker Geländeneigung), 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 4.3/1 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen - Vorsorgende Berücksichtigung von Starkregenereignissen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen wird hierbei verwiesen. Des Weiteren wird empfohlen, dass hier Betrachtungen im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge durch die Kommune gemacht werden.

Abwasseranlagen (u.a. Regenrückhalteanlagen) sind gemäß WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Regenrückhaltebecken der Siedlungsentwässerung sind grundsätzlich nicht gleichzusetzen mit Hochwasserrückhaltebecken. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Betreiber sicherzustellen.

Die weiteren Erschließungseinrichtungen (Wasser, Strom, etc.) können an vorhandene Leitungen im Bereich der großen Bauerngasse angeschlossen werden.

Hauptversorgungsleitungen

Im Osten des Geltungsbereiches verläuft die **110 kV-Freileitung** Kastenweiher – Eitmann, Mast Nr. 77-78. Die Leitungsschutzzone der Leitung beträgt 27,50 m beiderseits der Leitungsachse. Darin enthalten ist die sogenannte Baubeschränkungszone, die im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Baubeschränkungszone wird spannfeldbezogen ermittelt und beträgt zwischen Mast Nr. 77 und Mast Nr. 78 24,00 m beiderseits der Leitungsachse. Die Leitungsschutzzone wird als Hinweis ebenso aufgenommen und die Baugrenze im östlichen Bereich hieran angepasst.

Die Bayernwerk Netz GmbH weist in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

- Innerhalb der Leitungsschutzzone sind der Bayernwerk Netz GmbH die Pläne für alle Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw. Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzone sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. In diesem Zusammenhang wird vorab darauf hingewiesen, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.
- Die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen müssen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritten veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), darf keinen Beschränkungen unterliegen.
- Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen. Wir bitten auch zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm · TA Lärm) unbedingt einzuhalten.
- Zäune im Bereich der Schutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden. Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbarer Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir diese Sachlage zu berücksichtigen.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 Tm) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.
- Bei evtl. auf Gebäuden geplanten Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.
- Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die Sicherheitshinweise enthalten entsprechende Informationen, welche einzuhalten sind. Firmen, die im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen mindestens vier Wochen vor Baubeginn die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV Leitungen, Hallstadter Straße 119, 96052

Bamberg, E: bag-fub-hs@bayerwerk.de, T: 09 51-82-42 21, unter Angabe der bestehenden Höhe über NN, anfragen.

Im Westen tangiert den Geltungsbereich außerdem die Baubeschränkungszone einer **20 kV-Freileitung**, die im Abstand von 10 m beidseits der Leitungssachse festgesetzt wird. Hier weist die Bayernwerk Netz GmbH auf folgendes hin:

- „Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen.
- Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.
- Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) ist einzuhalten.
- Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -Hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.
- Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH. werden nicht erteilt. Sie werden im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und ausgesprochen.
- Es wird gebeten, der Bayernwerk Netz GmbH Bauvorhaben im Leitungsbereich zuzusenden. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nimmt zwar den Bauherren in die Pflicht und endlastet Sie als Gemeinde, aber unsere Erfahrungen zeigen, dass dies nicht immer beachtet wird, insbesondere wenn das zuständige Landratsamt im Zuge des vereinfachten Baurechts eine Baugenehmigung erteilt. Die Folgen einer unterlassenen Vorlage kann den Umbau der 20 kV-Freileitung bedeuten, da unter Umständen die Abstände nach DIN VDE 0210 nicht eingehalten werden. Diese Kosten dafür sind vom Verursacher zu tragen. Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20 kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.“

Auch auf das **nahegelegene Umspannwerk** wird hingewiesen:

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Umspannwerk Höchststadt. Von einem Umspannwerk gehen unvermeidliche Geräuschemissionen aus, die größtenteils durch die Umspanner verursacht werden. Um den Bestandsschutz des Umspannwerkes nicht zu gefährden, können in dessen Umfeld nur solche Gebiete ausgewiesen werden, deren gemäß TA-Lärm zugeordneter Immissionsrichtwert nicht überschritten wird. Wir weisen darauf hin, dass wegen des Bestandsschutzes unserer Anlagen ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht auf Kosten der Bayernwerk Netz GmbH und auch nicht auf deren Grund durchzuführen sind.

Auf den angefragten Flurstücken dürfen keine schädlichen Emissionen freigesetzt werden, die den Betrieb des UWs beeinträchtigen. Die Zufahrt zu dem UW muss während der Bauarbeiten und auch in Zukunft durchgehend für den Schwerlastverkehr befahrbar bleiben.

Anlagenzaun und Freiluftanlagen:

Die Funktionalität und Wirksamkeit der vorhandenen UW-Umzäunung muss jederzeit sicher gestellt bleiben. Jegliche Veränderungen, Beschädigungen usw. -insbesondere während der Baumaßnahmen- sind uns umgehend zur Kenntnis zu bringen.

Wir weisen vorsorglich ausdrücklich darauf hin, dass während der Bauarbeiten aber auch später:

- keine Übersteighilfen im Bereich des Anlagenzaunes errichtet werden dürfen;
- das Geländeniveau entlang des Zaunes nicht verändert insbesondere nicht erhöht werden darf;
- das Umspannwerk durch Unbefugte zu keiner Zeit betreten werden darf.

Baufahrzeuge, Kräne, Gerüste usw. sind so zu positionieren, dass ein Oberschwenken der Zaunanlagen und damit eine Annäherung an die in Betrieb befindlichen elektrischen 110 kV-Anlagen ausgeschlossen ist. Vor Erdarbeiten bzw. vor Aufgrabungen im Bereich des Umspannwerkzaunes und auf öffentlichen Grund ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Spartenauskunft einzuholen.

2.4 Natur, Umwelt und Klimaschutz

Der Umweltbericht wurde vom Büro Fleckenstein aus Lohr am Main erstellt und liegt den Planunterlagen ebenfalls bei. Generell sind hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen die Ausführungen des Umweltberichtes vom Büro Fleckenstein aus Lohr am Main zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht ist auch die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen enthalten. Eine Teilfläche von 11.303 m² der im kommunalen Ökokonto der Stadt Höchststadt a. d. Aisch bevorrateten Ökofläche, Fl.Nr. 316, Gemarkung Zenitbechhofen (Gesamtfläche ca. 3,58 ha) wird dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „An den drei Kreuzen“ auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB als Fläche zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zugeordnet.

2.4.1 Grünflächen und Retentionsbereiche

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine 5,00 m breite Ortsrandelgrünung als private Grünfläche festgesetzt. Hier ist eine lockere, naturnahe Ortsrandstruktur bestehend aus Laubbäumen und Strauchgruppen, entsprechend den Planzeichen im Bebauungsplan, herzustellen. Die Pflanzempfehlungen aus dem Umweltbericht (Kapitel 4) sind zu berücksichtigen. Nadelgehölze, Ziergehölze und kleinkronige Zuchtformen naturreaumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig.

Da im Bereich der Schutzzone der 110 kV-Freileitung (22 m beidseits der Leitungsachse) keine Bebauung möglich ist, wird hier eine Grünfläche als Parkanlage angelegt. Dabei wird eine Gehwegverbindung zwischen Großer Bauengasse und Aischpark-Center hergestellt. Durch Strauchmassive in naturnaher Ausbildung soll die Aufenthaltsqualität verbessert werden und zugleich neue Lebensräume entstehen. Aufgrund der Lage unterhalb der Freileitung sind höherwüchsige Baumpflanzungen nicht umsetzbar. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es zur Sicherstellung der Erschließungs- und Retentionsfunktionen des Geländes erforderlich ist.

Innerhalb der Grünfläche soll zusätzlich ein Regenrückhaltekonzept umgesetzt werden, das bereits 2018 auf Grundlage der damaligen Planungen erstellt wurde (siehe Abb. Rechts). Dieses ist im Rahmen der Erschließungsplanung, insbesondere hinsichtlich der Einleitungsstellen der Oberflächenwasserkanäle, entsprechend der neuen Planung anzupassen.

Es sind mehrere naturnahe Retentionsbecken geplant, in denen anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt in den südlich der großen Bauengasse gelegenen Vorfluter eingeleitet werden soll.

2.4.2 Durchgrünung

Zur Durchgrünung der Bauflächen ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 3.000 m² ist zusätzlich je 1.000 m² ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Es sind



Entwurf zur Umsetzung einer Parkanlage mit Retentionsraum innerhalb der Schutzzone der Freileitung auf Grundlage alter Planungen [VMB AG, 11/2018]

heimische, großkronige Bäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte innerhalb der Grundstücksflächen sind variabel und können an den jeweiligen, betrieblichen Flächenanforderungen ausgerichtet werden (z. B. Konzentration an den Grundstücksgrenzen entsprechend den zeichnerischen Hinweisen).

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist der Straßenraum mit Laubbäumen auf privaten Grundstücksflächen einzubinden. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung der Baugrundstücke (Zufahrten, Gebäudestellung) erforderlich ist.

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

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

Gehölzrodungen, die bau- oder anlagebedingt für eine Entwicklung der baulichen Nutzflächen, einschl. der festgesetzten Verkehrsflächen zwingend erforderlich sind, sind ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. Das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar bedarf einer Befreiung von den Verboten des § 39 Abs. 5 BNatSchG, diese ist bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Entfernung innerhalb der Vogelbrutzeit also in der Zeit von 1. März -30. September, auch wenn vorher durch einen Sachverständigen nachgewiesen wurde, dass keine potenziellen Brutstätten vorhanden sind, ist nicht zulässig. Hierdurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass potenziell vorhandene Bruthabitate und Gelege durch die Baulandentwicklung nicht erheblich geschädigt werden und entsprechende artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG erfolgreich vermieden werden können.

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

Im Plangebiet ist zur Außenbeleuchtung eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein. Der Abstrahlwinkel ist nach unten zu richten und bis max. 50° zulässig. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis 3000 Kelvin zu verwenden. Die Höhe des Lichtmastes ist auf maximal 5,00 m zu begrenzen. Hierdurch soll insbesondere populationserheblichen Beeinträchtigungen der heimischen Insektenfauna vorgebeugt werden.

2.4.4 Klimaschutz

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

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

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

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

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

2.4.5 Artenschutz

Vor etwa 10 Jahren wurde im Eingriffsbereich ein Feldlerchenrevier, sowie im näheren Umfeld weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Vorkommen von Feldlerche, Rebhuhn, Goldammer, Feldsperling und Neuntöter registriert (s. Umweltbericht, Kap. 3.6). Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre, beispielsweise mit der Errichtung des Aischpark-Centers, war zunächst nicht davon auszugehen, dass im Geltungsbereich noch Vorkommen, wie 2013 von Dipl.-Biol. B. Pfeiffer registriert, zu finden sind. Um dies ausschließen zu können, wurde in der Brutsaison 2023 eine erneute, avifaunistische Grundlagenermittlung erstellt. Bei der Begehung konnte jedoch das Vorkommen des Rebhuhnes erneut festgestellt werden. Es wurde von einem Brutpaar ausgegangen. Weitere Informationen zu den erforderlichen Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

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

Durch die großzügigen Festsetzungen wird eine mehrgeschossige Bauweise ermöglicht, sodass man einen wesentlichen Beitrag zum Schutz von Grund und Boden leisten kann. Zwar wirkt die festgesetzte Grundflächenzahl des Mischgebiets MI1 mit 0,8 hoch, jedoch kann auch bei einer Festsetzung von GRZ 0,6 diese durch Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Durch die hohe GRZ wird einer weiteren Inanspruchnahme von Flächen entgegengewirkt. Das Vorhaben des Landratsamtneubaus kann somit auf 10.000 m² umgesetzt werden. Auf eine ausreichende Durchgrünung wird dennoch mit Festsetzungen bzw. den Vorgaben aus der Freiflächensatzung hingewirkt.

2.4.7 Sonstige Hinweise und Informationen

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

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

Es wird auf den Schutz von Mutterboden nach DIN 19731 und §§ 6 bis 8 BBodSchV hingewiesen.

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

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse

gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen, insbesondere bei oberhalb liegenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (z. B. Maisanbauflächen ohne Untersaat, stark verdichtete Anbauflächen, Flächen mit starker Geländeneigung), 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 4.3/1 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen - Vorsorgende Berücksichtigung von Starkregenereignissen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen wird hierbei verwiesen. Des Weiteren wird empfohlen, dass hier Betrachtungen im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge durch die Kommune gemacht werden.

Abwasseranlagen (u.a. Regenrückhalteanlagen) sind gemäß WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Regenrückhaltebecken der Siedlungsentwässerung sind grundsätzlich nicht gleichzusetzen mit Hochwasserrückhaltebecken.

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

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

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

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

3 WEITERE INFORMATIONEN

3.1 Gesetze und Verordnungen

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2022 (BGBl. 2023 I Nr. 221) m.W.v. 01.10.2023
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) m.W.v. 01.02.2023
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

3.2 Unterlagen zum Verfahren

Unterlage	Planer	Planstand
Bebauungsplan	Valentin Maier Bauingenieure AG	29.01.2024
Umweltbericht	Büro Fleckenstein	23.09.2023
saP	Büro Fleckenstein	23.09.2023

3.3 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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

NACHBARGEMEINDEN

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



Bebauungsplan „An den 3 Kreuzen“

Umweltbericht



Bearbeitungsstand ENTWURF, 27. September 2023

Planungsträger **Stadt Höchststadt a. d. Aisch**
Erster Bürgermeister Gerald Brehm
Marktplatz 5
91315 Höchststadt a. d. Aisch

Planverfasser

FLECKENSTEIN
Landschaftsplanung · Stadtplanung

Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein
Freier Landschaftsarchitekt BYAK · Freier Stadtplaner BYAK
Pfungstgrundstraße 14 · 97816 Lohr am Main
Tel. 09352-500472 · www.buero-fleckenstein.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Auftrag und gesetzliche Anforderungen	3
2	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	3
2.1	Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet	3
2.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet	5
2.3	Ziele und Inhalte des Bauleitplanes	8
3	Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet	9
3.1	Naturräumliche Gliederung und Topographie	9
3.2	Umweltmedium Fläche	9
3.3	Funktionsbereich Geologie und Boden	10
3.4	Funktionsbereich Wasser	11
3.5	Funktionsbereich Klima und Luft	11
3.6	Funktionsbereich Arten und Lebensräume	12
3.7	Funktionsbereich Landschaftsästhetik und –erleben	14
3.8	Schutzgut Mensch	14
3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
3.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und –bewirtschaftung	15
4	Grünordnerische Beiträge zur Bauleitplanung	16
4.1	Grünordnerisches Konzept	16
4.2	Grünordnung und Naturschutz im Planungsgebiet	16
4.3	Ergänzende grünordnerische und umweltfachliche Hinweise	19
5	Naturschutzrechtliche Eingriffe, Kompensationsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Anforderungen	23
5.1	Kompensationsbedarf im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	23
5.2	Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG, CEF-Maßnahmen	27
5.3	Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	31
6	Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung	34
6.1	Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung	34
6.2	Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes im städtebaulichen Entwicklungsraum	34
6.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen	38
7	Planungsalternativen vor dem Hintergrund bauleitplanerischer Entwicklungsziele	38
8	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	38
9	Zusammenfassung	39
10	Literatur	40
10.1	Fachliteratur, -gutachten und Richtlinien	40
10.2	Gesetzesgrundlagen und übergeordnete Planungen	40
11	ANLAGE	41

1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen

Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch beabsichtigt zwischen dem bestehenden Wohnquartier an der Lucas-Cranach-Straße und dem Gewerbegebiet Höchststadt-Ost ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zu entwickeln und in diesem Zusammenhang den Bebauungsplan „An den 3 Kreuzen“ aufzustellen.

In Folge der europarechtlichen Anpassung des Baugesetzbuches vom 24. Juni 2004 (EAG-Bau) ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen eines kommunalen Bauleitplanverfahrens erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB im Planungsprozess hinreichend berücksichtigt werden und eine Grundlage der gemeindlichen Abwägung bilden.

Die im Rahmen der Umweltprüfung analysierten Umweltbelange sind nach § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts darzulegen, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan bildet und in die gemeindliche Abwägung eingestellt wird. Die Umweltprüfung bildet das Trägerverfahren für alle umweltbezogenen Prüfungsfelder in der kommunalen Bauleitplanung. Der vorliegende Umweltbericht nimmt daher auch auf grünordnerische Planinhalte, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezielle artenschutzrechtliche Belange Bezug. Darüber hinausgehende, umweltrelevante Aspekte des Bodenschutzes, Wasserschutzes, Immissionsschutzes und Naturschutzes finden im Weiteren gleichermaßen Berücksichtigung.

Mit der Dokumentation der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren wurde das Planungsbüro Fleckenstein, Stadt- und Landschaftsplanung, Lohr am Main, beauftragt.

2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

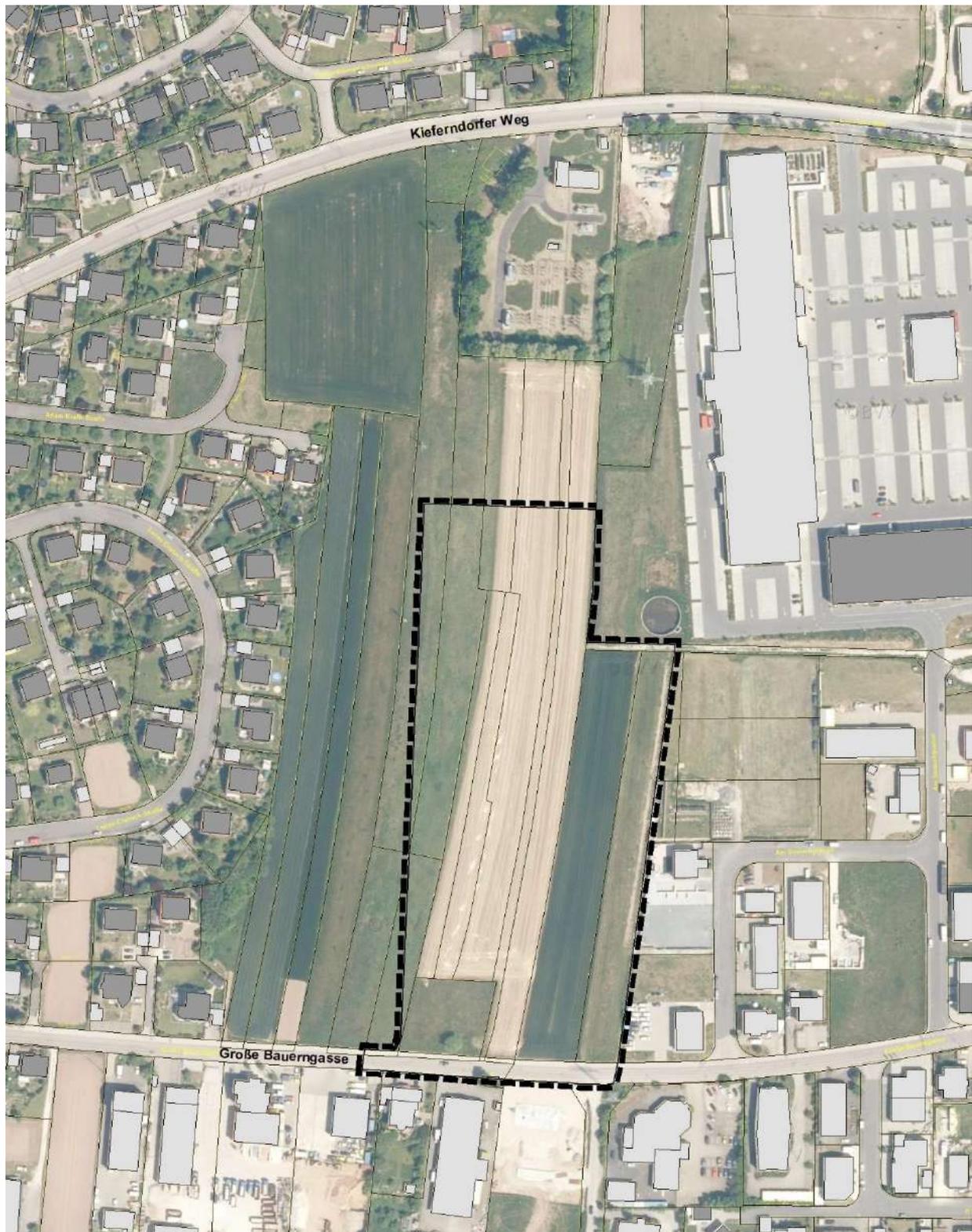
2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an der Großen Bauerngasse, unmittelbar südwestlich des vor wenigen Jahren geschaffenen „Aischpark-Centers“ abgegrenzt und umfasst eine Gesamtfläche von etwa 3,4 ha.

Er wird durch die Flurstücke 471 (Tfl.), 805 (Tfl.), 807 (Tfl.), 807/1, 808 (Tfl.) 809 (Tfl.), 810, 810/2, 810/3, 810/4, 811 (Tfl.), 812 (Tfl.), 812/1, 813 (Tfl.), 813/1, 814 und 815, Gemarkung Höchststadt gebildet und ist derzeit durch eine überwiegend ackerbauliche Flächennutzung geprägt.



Abgrenzung des Planungsraumes an der Großen Bauerngasse (Kartenhintergrund: bayer. Vermessungsverwaltung, ALKIS-Daten 2022)



Abgrenzung des Planungsraumes an der Großen Bauerngasse (Kartenhintergrund: bayer. Vermessungsverwaltung, ALKIS-Daten 2022)

Der Planungsraum wird im östlichen Grenzbereich von einer 110kV-Freileitung gequert. Während im Osten und Süden gewerbebaulich genutzte Flächen angrenzen, schließen westlich und nördlich noch ackerbaulich geprägte Flächen an.

2.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet

Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies betrifft im Hinblick auf die zu prüfende Bauleitplanung insbesondere

- Auswirkungen auf die Komponenten des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge sowie Auswirkungen auf die Landschaft und biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebieten nach Europäischem Naturschutzrecht und im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame wie auch effiziente Nutzung von Energie.
- die Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen umweltbezogenen Belangen

(§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB)

Des Weiteren ist gemäß § 1a BauGB

- mit Grund und Boden generell sparsam und schonend umzugehen; insbesondere die Wiedernutzbarmachung brachliegender Bauflächen ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen vorzuziehen.
- die Bodenversiegelung auf ein unbedingt erforderliches Maß zu begrenzen.
- die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.
Erforderliche Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens prinzipiell festzusetzen oder eindeutig zuzuordnen.

(§ 1a BauGB)

Gesetzlich verankerte Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Bundesnaturschutzgesetz bildet die grundlegende Rechtsquelle für Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft sowohl im Siedlungs- als auch offenen Landschaftsraum auf eine Weise zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerations- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft,

zum Einen aufgrund ihres Eigenwertes, zum Anderen angesichts ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen, nachhaltig und in Verantwortung für künftige Generationen auf Dauer gesichert sind.

In § 1 Abs. 2, 3, 4, 5 und 6 BNatSchG werden Teilziele des Naturschutzes und Landschaftspflege formuliert, die eine Konkretisierung der in § 1 Abs. 1 BNatSchG vorgegebenen Leitziele darstellen und im Weiteren Berücksichtigung finden.

Gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Landes- und Regionalplanung

Zielbestimmungen der Raumordnungspläne (Landesentwicklungsprogramm mit Landschaftsprogramm sowie Regionalplan mit Landschaftsrahmenplan) stellen übergeordnete Planungsleitsätze, also verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung dar.

Diesen Vorgaben liegt bereits eine landesplanerische Abwägung zugrunde, so dass sie verbindliche Letztentscheidungen darstellen, die keiner weiteren Abwägung im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung unterzogen werden können.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP i. d. F. vom 01.09.2013 einschl. seiner Teilfortschreibungen 2018 und 2019):

- Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch wird dem Verdichtungsraum zugeordnet. [LEP Anhang 2 – Strukturkarte].

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...]

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - [...]
 - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
 - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. [LEP-Grundsatz 2.2.7].
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig (...) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. [LEP-Grundsatz 3.1 und LEP B VI 1.1].
 - In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [LEP-Ziel 3.2].
 - Die Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. [LEP-Grundsatz 3.3 Absatz 1].
 - Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. [LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 und LEP B VI 1.1].
 - Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. [LEP B VI 1.2].
 - Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. [LEP-Grundsätze 5.4.1].

- Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen [LEP-Grundsatz 5.4.3 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft].

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden [LEP-Grundsatz 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft].
- Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und zumutbar soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden [LEP B I 1.2.2].
- Es ist von besonderer Bedeutung, die Schutzwirkung des Bodens für das Grundwasser zu erhalten oder wiederherzustellen [LEP B 13.1.1.2].
- Um die biologische Vielfalt in Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln, ist es von besonderer Bedeutung, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert und — wo möglich — wieder hergestellt werden [LEP B 11.1].

Folgende regionalplanerische Ziele und Grundsätze des Regionalplans „Planungsregion 7 Nürnberg“ sind für das Bauleitplanverfahren von Relevanz:

- Der Planungsraum ist kein Bestandteil ausgewiesener, landschaftlicher Vorbehaltsgebiete, regionaler Grünzüge oder Trenngrünflächen.
- Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und in den Fremdenverkehrsgebieten, so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen [RP Grundsatz 7.1.4.1].
- Ferner heißt es, dass in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben ist [RP Grundsatz 7.1.4.1.2].
- Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Entwicklung und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden. In den Teilbereichen der Region, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, soll auf eine verbesserte Versickerungsfähigkeit der Flächen hingewirkt werden [RP Ziel 7.2.2.3].
- Es ist anzustreben, dass die Land- und Forstwirtschaft auch im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie im Bereich der außerhalb davon gelegenen Unter- und Mittelzentren erhalten bleibt [RP Grundsatz 5.4.1.1].
- Die Möglichkeiten der direkten und indirekten Sonnenenergienutzung sollen innerhalb der gesamten Region verstärkt genutzt werden [RP Ziel 6.2.2.1].
- Es ist anzustreben, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten entstehen, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann [RP Grundsatz 6.2.2.2].

Vorbereitende Bauleitplanung

Die vorbereitende Bauleitplanung ist durch die allgemeine Behördenverbindlichkeit gekennzeichnet und beinhaltet, insbesondere für die allgemeinverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplanung einer Kommune, direkte Planungsvorgaben.

Der städtebauliche Entwicklungsraum wurde im Zuge der seit 2000 rechtswirksamen, 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Höchststadt a. d. Aisch als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Gesamtfortschreibung/Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Höchststadt ist derzeit in Bearbeitung und sieht eine gemischte Baufläche für den westlichen und mittleren Teilraum, sowie eine Grünfläche für den Bereich der 110 kV-Freileitung vor.

Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen gemäß Kapitel 4 BNatSchG i. V. m. den Teilen 3 und 4 BayNatSchG sowie wasserrechtliche Vorgaben gemäß § 51 WHG stellen gegenüber der kommunalen Bauleitplanung höherrangige Rechtsvorschriften dar, die im Rahmen der örtlichen Gesamtplanung grundsätzlich zu beachten sind.

- Das Plangebiet ist kein Bestandteil rechtskräftiger NATURA2000-Gebiete und nicht in naturschutzrechtliche Schutzgebiete gem. BNatSchG oder BayNatSchG einbezogen.
- Gesetzlich geschützte Biotop- und Nutzungsstrukturen sind durch die geplante Baulandentwicklung nicht betroffen.
- Rechtswirksame oder fachtechnisch abgegrenzte Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete gem. WHG sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Jedoch ist der südöstliche Teilraum des Plangebietes der Hochwassergefahrenfläche „HQ extrem“ im Einflussbereich der Aisch zuzurechnen (vgl. bayer. LfU 2023, Umweltatlas Bayern).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Erlangen-Höchststadt

Inhaltlich stellt das landkreisbezogene Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) auf Grundlage einer umfassenden Bestandserhebung und -bewertung alle wichtigen Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes zusammen. Hierunter fallen konkrete Aussagen bezüglich Erhalt oder Fortentwicklung wertvoller Lebensräume, artenschutzrelevanter Populationen und räumlich-funktionaler Vernetzungsoptionen. Insbesondere den Naturschutzbehörden wird durch das ABSP eine fachlich fundierte Basis vermittelt, die ihnen essentielle und sinnvolle Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufzeigt. Darüber hinaus ist das Fachprogramm in seinen Entwicklungsaussagen als verbindlicher Rahmen naturschutzfachlichen Behördenhandelns und als Grundlage des gesetzlich bestimmten Biotopverbunds gem. § 21 BNatSchG zu verstehen.

Der städtebauliche Entwicklungsraum ist der Naturraumuntereinheit 113-A „Mittelfränkischen Becken“ zuzuordnen. Vor dem Hintergrund der naturräumlichen und standörtlichen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere folgende Ziele des ABSP Lkr. Erlangen-Höchststadt von Relevanz:

- Förderung des Weißstorches im Umfeld besetzter Horstplätze durch Optimierung bestehender und Neuschaffung potenzieller Nahrungshabitate.
- Erhaltung und Förderung des bayernweiten Trockenverbundsystems „Sandachse Franken“, insbesondere Anbindung der Trockenstandorte im unteren Aischtal und westlich Dechsendorf an die Terrassensande des Regnitztals (vgl. Rahmenkonzept „Sandachse Franken“)
- Erhaltung und Förderung von Heckengebieten und Einzelhecken sowie Feld- und Gewässerbegleitgehölzen in der Agrarlandschaft des Mittelfränkischen Beckens; Neuanlage von Kleinstrukturen wie Hecken, Feldgehölzen, Gebüsch, Säumen und Rainen, möglichst unter Anbindung an die dargestellten bestehenden Strukturen.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines naturschutzfachlichen Schwerpunktraumes und ist außerhalb des Einflussbereiches des nahe gelegenen Schwerpunktraumes „Aischtal“ gelegen.

(vgl. ABSP Lkr. ERH 2001)

2.3 Ziele und Inhalte des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan wird seitens der Stadt Höchststadt a. d. Aisch mit dem übergeordneten Ziel aufgestellt, zusätzliche, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb eines durch umgebende Siedlungsräume (GE Höchststadt-Ost, Siedlungsraum Kernstadtgebiet) städtebaulich bereits vorgeprägten Gebietes an der Großen Bauerngasse zu schaffen. U. a. soll die Verlagerung der Kreisverwaltung ermöglicht werden, die momentan Räumlichkeiten auf dem historischen Schloßberg in Höchststadt nutzt.

Durch den umweltfachlich zu prüfenden Bauleitplan sollen städtebauliche, grünordnerische und naturschutzfachliche Belange, die im Zusammenhang mit einer baulichen und landschaftlichen Entwicklung des Plangebietes von Bedeutung sind, verbindlich geregelt werden.

Einzelheiten der bauleitplanerischen Inhalte können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

3 Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet

Wie im Rahmen des § 1 BNatSchG dokumentiert, tragen Natur und Landschaft eine Vielzahl unterschiedlicher Funktionen, welche es vor dem Hintergrund der Ziele und nach Maßgabe der Grundsätze des Naturschutzes zu berücksichtigen gilt. Diese landschaftlichen Funktionen müssen im Untersuchungsgebiet zunächst analysiert werden, um die Umsetzung der bauleitplanerischen Ziele der Stadt Höchststadt a. d. Aisch aus umweltfachlicher Sicht beurteilen bzw. bewerten zu können.

Im Weiteren werden die umweltfachlichen Rahmenbedingungen im Plangebiet unter besonderer Berücksichtigung der im Rahmen des Vorentwurfes des Landschaftsplanes (Stand November 2020) erarbeiteten Grundlagendaten für das Stadtgebiet dargestellt.

3.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie

Der Planungsraum gehört auf Grundlage des ABSP Lkr. Erlangen-Höchststadt der naturräumlichen Untereinheit 113-A „Mittelfränkisches Becken“ an. Dieser sehr großräumige Naturraum ist durch Formationen des Mittleren Keupers und flache bzw. flachhügelige Platten und Geländerippen geprägt. Es stellt sich als sanfthügeliger Landschaftsraum dar, der durch zahlreiche, überwiegend kleine Talräume (im Landkreis Erlangen-Höchststadt insbesondere durch die in West-Ost-Richtung verlaufenden Täler der Aisch und der Aurach) gegliedert ist. Die Höhendifferenz zwischen den flach ausstreichenden Tälern und den niedrigen Sandsteinrücken beträgt nur vereinzelt mehr als 50 m.



Innerhalb dieses sehr ausgedehnten Naturraumes ist das Plangebiet Bestandteil eines mittlerweile isolierten Offenlandschaftsfragments, das östlich wie südlich von gewerbebaulichen Nutzflächen und westlich wie nördlich von wohnbaulichen Nutzflächen umgeben ist.

Das Plangebiet erreicht absolute Höhenlagen zwischen 268 m und 270 m ü. NN und ist durch eine flache Geländeneigung gen. Südosten gekennzeichnet.

Abgrenzung des Plangebietes innerhalb eines zwischenzeitlich isolierten Kulturlandschaftsfragments an der Großen Bauerngasse (Kartengrundlage: bayernatlas 2023)

3.2 Umweltmedium Fläche

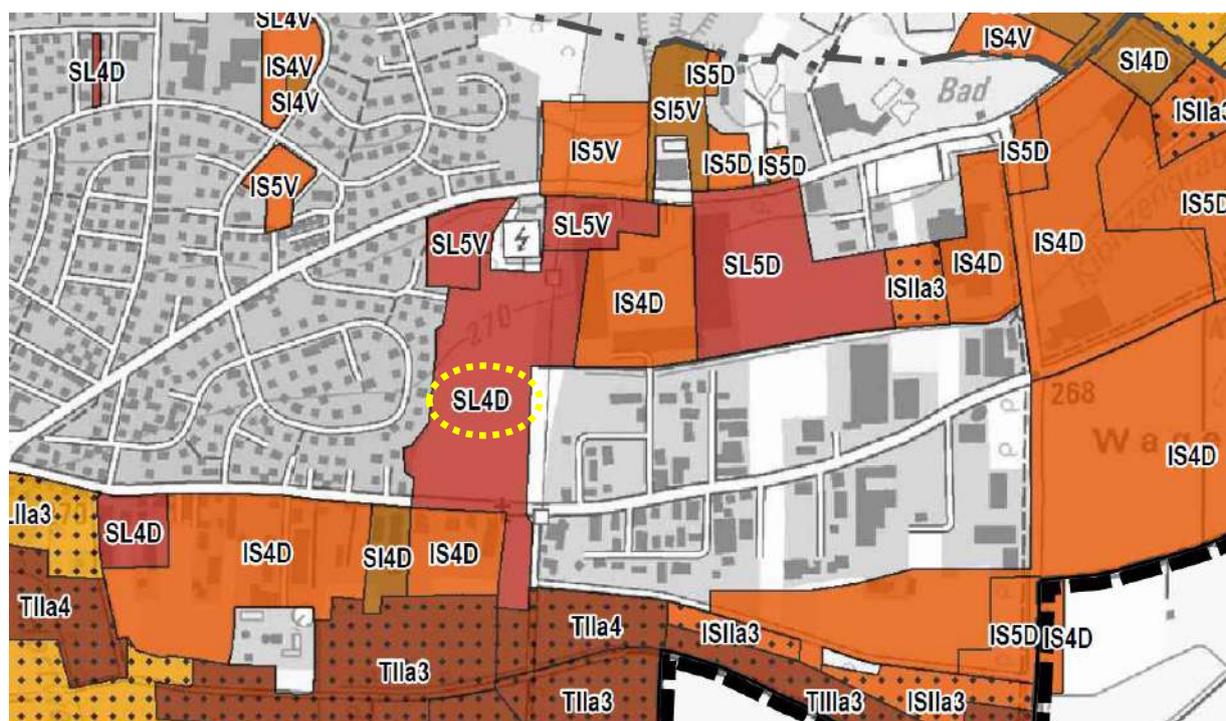
Der städtebauliche Entwicklungsraum umfasst eine Gesamtfläche (einschl. der einbezogenen Erschließungsstraße „Große Bauerngasse“) von etwa 3,4 ha. Hiervon bilden etwa 3,25 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, die auf einer Teilfläche von etwa 2,4 ha intensiv ackerbaulich genutzt wird (Stand 2022).

Zwar ist der Entwicklungsraum derzeit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen, jedoch ist er Bestandteil eines zwischenzeitlich isolierten Offenlandfragments zwischen dem wohnbaulich geprägten Kernstadtgebiet Höchststadts und dem großflächigen Gewerbegebiet Höchststadt-Ost.

3.3 Funktionsbereich Geologie und Boden

Das geologische Ausgangsgestein im Mittelfränkischen Becken bilden Formationen der Keupersandsteine, die im Planungsraum in Form des Unteren Burgsandsteins vertreten sind. Auf diesem Ausgangsmaterial bildeten sich Braunerden heraus, die im Plangebiet aus Schluff und Schluffton (Lösslehm) bestehen (bayer. LfU 2022, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000).

Entsprechend den historischen Bodenschätzungsdaten für das Stadtgebiet (vgl. Themenkarte A5 „Bodenarten und Bodenschätzung“, Vorentwurfsfassung LP Höchststadt, 11/2020) herrschen im Plangebiet stark lehmige Sande mittlerer Bonität (Ackerzahl 48) vor, die mit dem Bodenklassenzeichen SL4D angesprochen werden:



Auszug Themenkarte A5 „Bodenarten und Bodenschätzung“, Vorentwurfsfassung des LP Höchststadt (Stand 11/2020)

Der Bodenkörper als grundlegender abiotischer Bestandteil des Naturhaushaltes kann zahlreiche, teilweise gegenläufige Funktionen innerhalb des ökologischen Wirkungsgefüges der Landschaft wahrnehmen. So stellt er die Grundlage menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens dar, spielt als Regulator im Wasser- und Nährstoffkreislauf des Naturhaushaltes eine entscheidende Rolle und erfüllt nicht zuletzt als Medium der Natur- und Kulturgeschichte eine bedeutende Funktion für die Wissenschaft (vgl. auch Jessel & Tobias 2002).

In Anlehnung an den Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", LUBW 2010, können die natürlichen Bodenfunktionen der bislang nicht überbauten Teilflächen im Eingriffsraum, wie nachfolgend dargestellt, bewertet werden:

Bodenteilfläche	Bodenzahl/Ackerzahl	BE/SNV	NBF/SK	AWK	FPS	LGU
SL4D	48/48	1	2	2	2	Hinweise auf eine Bedeutung des Standortes als landschaftsgesch. Urkunde liegen nicht vor.
Natürliche Bodenfunktionen BE/SNV: Biotopentwicklungspotenzial, Standort für natürliche Vegetation NBF/SK: Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Standort für Kulturpflanzen AWK: Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf FPS: Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffeinträgen LGU: Landschaftsgeschichtliche Urkunde			Funktionswerte 0: kein Funktionswert 1: geringer Funktionswert 2: Mittlerer Funktionswert 3: Hoher Funktionswert 4: Sehr hoher Funktionswert			

Demnach ist festzustellen, dass die stark lehmigen Sandstandorte mittlere Funktionswerte im Hinblick auf die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens, die Ausgleichsfunktionen im Wasserkreislauf und die Filter- und Pufferleistungen gegenüber Schadstoffeinträgen erreichen. Eine nur geringe Bedeutung ist den betroffenen Böden als Standort für natürliche Vegetation (Biotopentwicklungspotenzial) beizumessen.

3.4 Funktionsbereich Wasser

Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet sind keine planungsrelevanten Oberflächengewässer ausgebildet.

Grundwasserneubildungs- und Grundwasserschutzfunktionen

Angesichts der im Eingriffsraum vorherrschenden Bodenarten, der topographischen Rahmenbedingungen und des örtlichen Grundwasserflurabstands ist eine mittlere Bedeutung für die örtliche Grundwasserneubildung und mittlere Filter-/Pufferfunktion gegenüber Schadstoffeinträgen anzunehmen. (vgl. hierzu auch Themenkarten B6/7, Vorentwurf LP Höchststadt, 11/2020).

Der Eingriffsraum ist nicht innerhalb amtlich festgesetzter oder fachtechnisch abgegrenzter Trinkwasserschutzgebiete gelegen. Jedoch ist er im südöstlichen Teilraum der Hochwassergefahrenfläche „HQ extrem“ im Einflussbereich der Aisch zuzurechnen (vgl. bayer. LfU 2023, Umweltatlas Bayern).

3.5 Funktionsbereich Klima und Luft

Zwar kann das Mittelfränkische Becken im bayerischen Vergleich insgesamt als Naturraum mit auffällig warmen und niederschlagsarmen klimatischen Bedingungen eingestuft werden, jedoch können in Abhängigkeit von der Reliefstruktur deutliche lokalklimatische Unterschiede festgestellt werden. Während die Keuperhochflächen mit einer Jahresmitteltemperatur von etwa 7 bis 8 °C und mittleren Jahresniederschlägen von etwa 650 mm dem bayerischen Mittel recht nahekommen, erweisen sich die Senkenlagen und Talräume, insbesondere von Aisch, Aurach und Ebrach als trockenere Wärmeinseln mit durchschnittlichen Jahrestemperaturen von 8 bis 9 °C (ABSP Lkr. Erlangen-Höchststadt 2001).

Mit Blick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG) ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere die Bedeutung des Plangebietes für die geländeklimatischen Voraussetzungen, also für die lokalen Klimaverhältnisse von Belang. Diesbezüglich geben die Leistungen eines Landschaftsraumes in seiner Wärmeausgleichsfunktion wie auch seiner Luftregenerationsfunktion Aufschluss.

Wärmeausgleichsfunktionen der Landschaft

Ein Wärmeausgleich zwischen Siedlungs- und offenem Landschaftsraum ist insbesondere im Bereich und Umfeld städtischer Siedlungsstrukturen mit großflächig hohem Überbauungsgrad und entsprechend hohem Wärmespeicherpotenzial von großer Bedeutung.

Zwar ist der Eingriffsraum in ein Wirkungsumfeld eines städtischen Siedlungsraumes eingebunden, jedoch kann er aufgrund seiner (1) Isolation im bebauten Raum, (2) seiner geringen Flächengröße und (3) der nur gering ausgeprägten Geländeneigung nur einen geringen Beitrag zum örtlichen Wärmeausgleich leisten.

Angesichts der umgebenden Baustrukturen, insbesondere an der Großen Bauerngasse, sind auch Kaltluftstauungen nicht auszuschließen.

Luftregenerationsfunktionen der Landschaft

Die Bedeutung eines Gebietes als luftregenerativ wirksamer Landschaftsraum ist im Wesentlichen durch dessen Landnutzungs- und Vegetationsstruktur bestimmt. Den ackerbaulichen Nutzflächen im Eingriffsraum ist angesichts der sehr geringen Sedimentations- und Filtrationspotenziale ihrer Vegetationsbedeckung eine sehr geringe Bedeutung zuzuschreiben.

3.6 Funktionsbereich Arten und Lebensräume

Der Eingriffsraum ist derzeit in unterschiedlicher Intensität landwirtschaftlich genutzt. Während im mittleren und östlichen Teilraum eine intensive, ackerbauliche Flächennutzung vorherrscht, wird der westliche Teilraum von mehrjährigen Ackerbrachen und der südliche Teilraum von einer Grünlandbrache mittlerer Standorte mit vereinzelt aufkommenden Initialgehölzen und einer engständigen Jungbaumgruppe eingenommen (vgl. nachfolgende Textkarte „Biotop- und Nutzungstypen“).



Grünlandbrache mit engständiger Jungbaumgruppe im Bildvordergrund, Ackerbrache links, Ackernutzung im Bildhintergrund

Angesichts (1) der bestehenden Flächennutzung und -ausstattung und (2) der umgebenden, baulichen Barrierestrukturen ist die Lebensraumfunktion des Betrachtungsraumes zwischenzeitlich stark begrenzt.

Vor etwa 10 Jahren konnten im Rahmen von zoologischen Grundlagenerhebungen im Eingriffsraum ein Feldlerchenrevier und im näheren Umfeld des Plangebiets weitere, artenschutzrechtlich bedeutsame Brutvorkommen von Feldlerche, Rebhuhn, Goldammer, Feldsperling und Neuntöter registriert werden (Dipl.-Biol. B. Pfeiffer 2013). Jedoch war der Betrachtungsraum zu diesem Zeitpunkt deutlich geringer baulich geprägt - insbesondere die raumgreifenden, baulichen Anlagen des Aischpark-Centers, die mit einer erheblichen Flächeninanspruchnahme, aber auch weiträumigen Kulissenwirkungen/Randeffekten auf verbleibende Offenlandflächen einhergehen - bestanden damals noch nicht.

Dennoch konnte im Rahmen einer aktuellen, avifaunistischen Grundlagenerhebung (vgl. BAUER 2023, Anlage saP) noch immer ein Vorkommen des Rebhuhns im Planungsraum festgestellt werden. Ausgegangen wird von 1 Brutpaar, das das Offenlandfragment an der Großen Bauerngasse trotz der zwischenzeitlich bestehenden Kulissenwirkungen des Siedlungsraums als Bruthabitat nutzt. Vorkommen anderer Offenlandbrüter konnten hingegen nicht mehr bestätigt werden (vgl. Anlage saP).

Die bestehende Grünlandbrache, wie auch die mehrjährigen Ackerbrachen im Planungsgebiet bilden wertvolle Lebensräume für Insekten und Niederwild. Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse sind (1) angesichts der geschlossenen Vegetationsstruktur (Offenstellen fehlend), (2) fehlender Deckungs- und Sonnenstrukturen und (3) schlecht grabfähiger Böden unwahrscheinlich. Ihr Vorkommen kann auf Grundlage einer systematischen Präsenz-/Absenzkartierung im Jahr 2023 ausgeschlossen werden (vgl. Anlage saP).

Die im Betrachtungsraum erfassten und nach den Richtlinien des Bayer. StMB 2021 bewerteten Biotop- und Nutzungstypen können im Einzelnen nachfolgender Kartendarstellung „Biotop- und Nutzungstypen“ entnommen werden.

Flächenbilanz Struktur- und Nutzungstypen

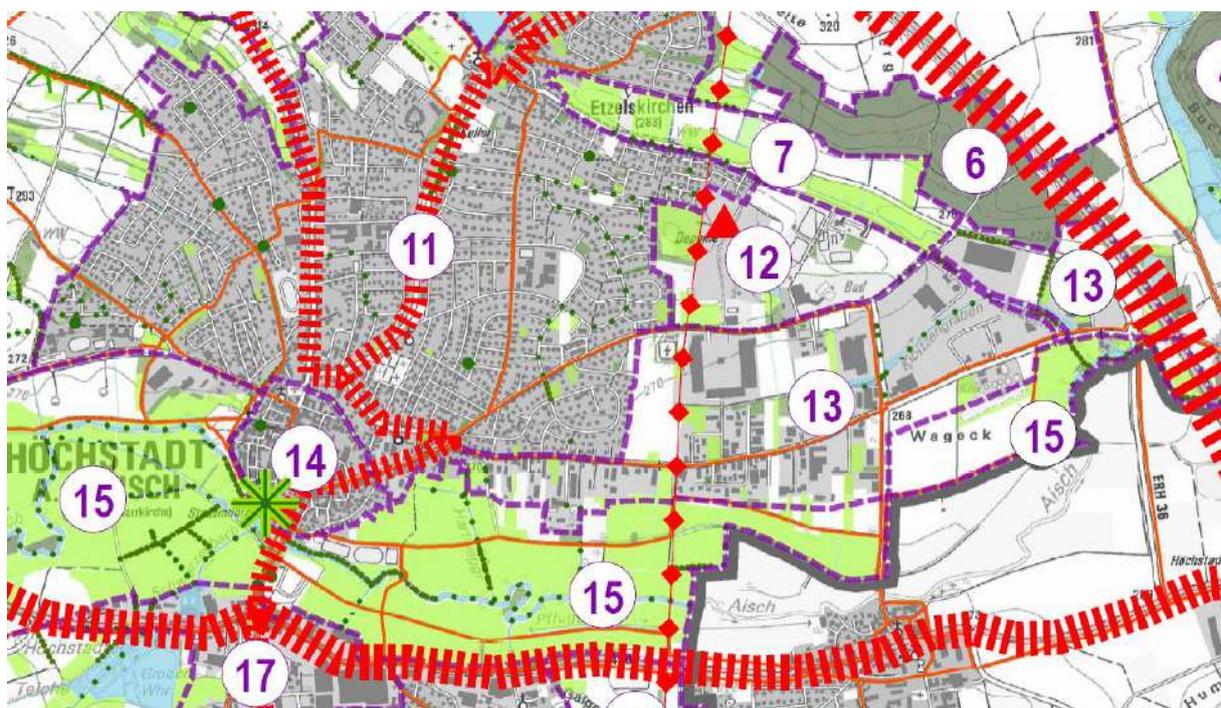
Biotop-/Nutzungstyp	BayKompV	BWP	BWP generalisiert gem. StMB 2021	Fläche (m²)
Grünlandbrache, vereinzelt Initialgehölz	G215	7	8	1.632
Mehrfährige Ackerbrache	A2	5	3	6.472
Intensivacker einschl. einjähriger Brachen	A11	2	3	24.400
Wirtschaftsweg, teilversiegelt	V32	1	3	183
Verkehrsfläche, vollversiegelt	V31	0	0	1.392
SUMME				34.079

3.7 Funktionsbereich Landschaftsästhetik und –erleben

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung des Landschaftsplanes Höchststadt (Stand 11/2020) wurde das Plangebiet bereits der Landschaftsbildeinheit 13 „Gewerbequartier Höchststadt-Ost“ zugeordnet, da es landschafts- wie siedlungsästhetisch wesentlich durch die angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsstrukturen geprägt ist.

Eine sehr raumwirksame, landschaftsästhetische Störung geht von der randlich verlaufenden 110kV-Freileitungstrasse aus, die die Wohnquartiere der Kernstadt von gewerbebaulichen Nutzflächen und Freizeitanlagen trennt, aber auch den offenen Aischgrund quert.

Naturnähe und Vielfalt sind im Untersuchungsraum in nur sehr geringem Ausmaß wahrnehmbar; sie werden lediglich durch mehrjährige Ackerbrachen und eine kleinflächige Grünlandbrache vermittelt.



Auszug Themenkarte A9 „Landschaftsästhetik und Erholung“, Vorentwurfsfassung des LP Höchststadt (Stand 11/2020)

3.8 Schutzgut Mensch

Im Rahmen dieser Schutzgutbetrachtung soll der Umweltzustand im Plangebiet vor dem Hintergrund menschlicher Bedürfnisse erfasst werden. Dabei geht es insbesondere darum, die aktuellen Einflüsse auf die menschliche Gesundheit, die Wohn- und Wohnumfeldsituation zu analysieren und das Erholungspotenzial des betroffenen Landschaftsraumes zu bewerten.

Das Plangebiet schließt unmittelbar westlich und nördlich an gewerbebauliche Nutzflächen an; zu den Wohnquartieren an der Lucas-Cranach-Straße wird ein Flächenkorridor von 50 m bis 75 m vorerst einer landwirtschaftlichen Flächennutzung vorbehalten bleiben.

Mittelfristig dürfte jedoch auch dieser Flächenkorridor baulich entwickelt und durch die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Stichstraße erschlossen werden.

Zumindest auf den südlichen Teilraum des Planungsgebietes wirken Lärm- und Luftschadstoffemissionen der Haupteerschließungsstraße „Große Bauerngasse“ ein, deren Nutzungsfrequenz entsprechend ihrer Erschließungsfunktion für das großflächige Gewerbequartier „Höchststadt-Ost“ in den vergangenen Jahren stetig zugenommen hat. In stark begrenztem Umfang (episodisch) sind für den Planungsraum zudem Einwirkungen durch Bewirtungsprozesse im Rahmen der örtlichen Landwirtschaft anzunehmen.

Eine Bedeutung als Naherholungsraum ist dem Plangebiet angesichts seiner wegemäßigen Erschließung und Flächenausstattung nicht zuzuschreiben.

Bioklimatische Aspekte (Kaltluftproduktion, Luftregeneration) wurden bei der Betrachtung des Funktionsbereiches Klima und Luft in der Begründung zum Bauleitplan erfasst und in die Landschaftsbewertung einbezogen.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Boden-, Kultur- und Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes, wie auch in dessen unmittelbarem Umfeld, sind nach aktuellem Kenntnisstand keine archäologischen Bodendenkmale oder natur- bzw. landschaftsgeschichtlich bedeutsame Böden ausgebildet. Auch planungsrelevante Baudenkmale bzw. schützenswerte Stadtbilder gem. Denkmalschutzgesetz bestehen nicht.

Sonstige prüfrelevante Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und dessen Umfeld besteht in Form der Großen Bauerngasse eine örtlich bedeutsame Haupteerschließungsstraße, deren Funktions- und Leistungsfähigkeit grundsätzlich gewährleistet werden muss. Des Weiteren verläuft im östlichen Grenzbereich des Plangebietes eine überörtlich bedeutsame 110 kV Freileitung, deren Betrieb, Wartung und Sicherheit im Rahmen der Bauleitplanung zu gewährleisten ist.

3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und –bewirtschaftung

Die gut erschlossenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet werden seit Langem ackerbaulich und grünlandwirtschaftlich genutzt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass an einer derartigen Flächennutzung festgehalten werden würde, sollte die zu prüfende Bauleitplanung nicht umgesetzt werden. Veränderungen der aktuellen Parameter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in begrenztem Umfang für den Fall denkbar, dass bauliche Entwicklungen auf Grundlage von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich; z. B. im Rahmen landwirtschaftlicher Privilegierung) eingeleitet werden, wenngleich dies angesichts der zwischenzeitlich isolierten Lage des Flurgewanns im Siedlungsraum Höchststadts eher unwahrscheinlich ist.

Die Ausweisung naturschutz- oder wasserrechtlicher Schutzgebiete auf Grundlage der einschlägigen Fachgesetze ist derzeit nicht vorgesehen oder zu erwarten.

Insgesamt sind erhebliche Veränderungen des aktuellen Umweltzustands eher unwahrscheinlich, sollte der zu prüfende Bauleitplanentwurf nicht umgesetzt werden.

4 Grünordnerische Beiträge zur Bauleitplanung

4.1 Grünordnerisches Konzept

Grünordnerisches Kernelement bilden die Freiräume im Bereich der bestehenden 110 kV-Freileitungstrasse des Planungsgebietes. In diesem Bereich soll anfallendes Niederschlagswasser in mehreren naturnahen Retentionsbecken (unbefestigte Erdbecken) zurückgehalten und gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden. Gleichzeitig soll der Freiraum für die Anlage einer Fußwegeverbindung zwischen der Großen Bauerngasse und dem Medbacher Weg genutzt und als strukturreiche Parkanlage entwickelt werden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere gliedernde Strauchmassive in naturnaher Ausbildung geplant, die Aufenthaltsqualität zum Einen und Lebensraumfunktionen zum Anderen gewährleisten können. Höherwüchsige Baumpflanzungen sind im Schutzstreifen der 110 kV-Freileitung aus Sicherheitsgründen nicht umsetzbar.

Straßenraumgestalterische Maßnahmen sind entlang der geplanten Quartierserschließung vorgesehen. Die Erschließungsstraße soll durch eine Laubbaumreihe akzentuiert und gefasst werden.

Um das geplante Siedlungsquartier intern weitergehend zu gliedern und strukturell anzureichern, ist zudem ein Mindestdurchgrünungsgrad der baulichen Nutzflächen vorgesehen. So ist geplant, je 500 m² Grundstücksfläche mindestens einen Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Neben einem Mindestmaß an stadtklimatischen Funktionswerten innerhalb überbauter Flächen sollen hierdurch auch Habitatstrukturen und kleinere Versickerungspotenziale sichergestellt werden.

Im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes ist die Festsetzung eines lockeren Baum-/Strauchbestands auf 5,0 m breiten, privaten Grünflächen vorgesehen, um das Siedlungsquartier zum offenen Landschaftsraum hin zu fassen.

Naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernissen soll vollständig außerhalb des kleinflächigen Plangebietes nachgekommen werden. Hierzu ist die Zuordnung von Teilflächen der Flurstücke 616, Gemarkung Höchststadt und 324, Gemarkung Etzelskirchen, sowie einer Teilfläche des Flurstücks 316, Gemarkung Zentbechhofen geplant, das im Ökokonto der Stadt Höchststadt bevorratet ist (vgl. Anlage, Entwicklungskonzept). Natur- und artenschutzrechtlich veranlasste Kompensationsmaßnahmen werden in Kapitel 5 hergeleitet und begründet.

4.2 Grünordnung und Naturschutz im Planungsgebiet

Die folgenden Entwicklungsmaßnahmen wurden auf der Grundlage planerischer Vorgaben und unter Berücksichtigung städtebaulicher wie auch umweltschutzbezogener Belange erarbeitet. Sie dienen im Rahmen der Grünordnung insbesondere der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die nachfolgend dargestellten und begründeten Maßnahmen werden als Festsetzungen zeichnerisch wie textlich in die Bebauungsplanung integriert.

Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Um siedlungsökologische Funktionswerte und Aufenthaltsqualitäten im Plangebiet zu schaffen, eine attraktive Quartiergliederung zu erzielen und eine Ortsrandstruktur im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum sicher zu stellen, ist im Bereich der bestehenden 110 kV-Freileitung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und im nördlichen Grenzbereich eine private Grünflächenfestsetzung vorgesehen. Ergänzende Pflanzgebote werden festgesetzt (vgl. nachfolgende Ausführungen).

Die Grünflächen sind zur Sicherung ihrer Funktionen grundsätzlich von nicht zweckgemäßen, baulichen Anlagen und Oberflächenbefestigungen freizuhalten.

Eine zweckgemäße Ausstattung und Erschließung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ mit tief- und landschaftsbaulichen Anlagen (z. B. Wegeverbindungen, Aufenthalts-/ Sitzgelegenheiten, freiraumgestalterische Ausstattungselemente, Sportgeräte, Gartenpavillons u. ä.) ist jedoch zulässig.

Grünflächenanteile, für die keine ergänzenden Pflanzbestimmungen oder naturschutzfachlichen Maßnahmen getroffen werden, sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten

Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 i. V. m. Nr. 20 BauGB

▪ Durchgrünung des Siedlungsquartiers

Mit den Zielen die geplanten, baulichen Nutzflächen aufzulockern, Luftregenerationselemente zu schaffen, Aufenthaltsqualitäten zu fördern und Beiträge zum örtlichen Biotopverbund zu leisten, ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und langfristig zu erhalten.

Die Pflanzstandorte innerhalb der Grundstücksflächen sind variabel und können an den jeweiligen, betrieblichen Flächenanforderungen ausgerichtet werden (z. B. Konzentration an den Grundstücksgrenzen entsprechend den zeichnerischen Hinweisen).

Zeichnerisch verbindlich festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken entlang der Erschließungsstraße können angerechnet werden. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen, um die Entfaltung der Gehölze sicher zu stellen.

Darüber hinausgehend sind die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände unter Berücksichtigung der in den Hinweisen 4.1 (Klimatolerante Laubbaumarten), 4.2 (naturraumtypische Laubbaumarten) und 4.3 (ortstypische Obstbaumarten) zusammengestellten Pflanzempfehlungen festzulegen. Pflanzausfälle sind zur Erhaltung der vielseitigen Funktionen der Bauflächendurchgrünung in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.

▪ Pflanzung von Laubbäumen im Straßenraum

Der geplante Straßenraum ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Laubbäumen auf privaten Grundstücksflächen zu akzentuieren. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung der Baugrundstücke (Zufahrten, Gebäudestellung) erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen.

Darüber hinausgehend sind die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände Hinweisen 4.1 (Klimatolerante Laubbaumarten), 4.2 (naturraumtypische Laubbaumarten) und 4.3 (ortstypische Obstbaumarten) zusammengestellten Pflanzempfehlungen festzulegen.

Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen, um die ästhetischen, wie siedlungsökologischen Funktionen der Straßenraumbegrünung langfristig sicher zu stellen.

▪ Schaffung einer Ortsrandstruktur im nördlichen Plangebiet

Im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes ist auf privaten Grünflächen eine lockere, naturnahe Ortsrandstruktur, bestehend aus Laubbäumen und Strauchgruppen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu schaffen. Der Übergangsbereich zwischen Siedlungsbereich und offener Landschaft soll hierdurch räumlich gefasst und neue Habitatstrukturen für die örtliche Tierwelt sollen geschaffen werden.

Die in den Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Hinweise 4.2), ortstypischen Obstbaumarten (Hinweise 4.3) und naturraumtypischen Straucharten (Hinweise 4.4) enthaltenen Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstandsflächen sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Nadelgehölze, Ziergehölze und kleinkronige Zuchtformen naturraumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig.

Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und –pflege abgewichen werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

▪ Pflanzung von Strauchmassiven auf öffentlichen Grünflächen

Um im Bereich der geplanten Parkanlage Aufenthaltsqualitäten und siedlungsökologische Funktionen gleichermaßen erzielen zu können, sind im Umfeld der geplanten Regenrückhaltungen naturnahe Strauchmassive entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen anzulegen. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es zur Sicherstellung der Erschließungs- und Retentionsfunktionen des Geländes erforderlich ist.

Die Artenzusammensetzung, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzabstände ist unter besonderer Berücksichtigung der in den Hinweisen 4.4 (naturraumtypische Straucharten) zusammengestellten Pflanzempfehlungen festzulegen.

Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen, um die ästhetischen, wie siedlungsökologischen Funktionen der Pflanzungen langfristig sicher zu stellen.

- Begrünung von Dachflächen

Flachdächer sind außerhalb von technischen Dachaufbauten, Oberlichtern und Dachfenstern mit Gräsern, Wildkräutern oder Stauden extensiv zu begrünen, um Oberflächenwasser im Siedlungsraum zurückzuhalten, Lebensräume im bebauten Raum zu schaffen und stadtklimatische Effekte zu erzielen. Hierzu ist auf Flachdachkonstruktionen eine Vegetationstragschicht (Substratschicht) von mindestens 8 cm vorzusehen. Dachbegrünungen und Maßnahmen zur Solarenergienutzung sind vorrangig in kombinierten Systemen umzusetzen.

- Begrünung von Gebäudefassaden

Zweigeschossige Außenwände mit mehr als 5,00 m Breite und ohne gliedernde Wandöffnung sind mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen oder durch eine hochwüchsige Begrünung des Gebäudevorfeldes, z. B. durch vorgelagerte Baumreihen, Baum- oder Großstrauchgruppen, aufzulockern. Hierdurch sollen ein attraktives Ortsbild und siedlungsökologische Funktionswerte (Lebensraum, Stadtklimaschutz, Wasserhaushalt) gleichermaßen erzielt werden.

Artenschutzfachliche Konfliktvermeidungsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Rodung von Gehölzen, Stockhiebe

Stockhiebe sowie Rodungen, die im Zuge der Planumsetzung nur punktuell erforderlich sind, sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG grundsätzlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen.

Hierdurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass potenziell vorhandene Bruthabitate und Gelege durch die Baulandentwicklung nicht erheblich geschädigt werden und entsprechende artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG erfolgreich vermieden werden können.

- Einleitungszeitraum von Erschließungs- und Baumaßnahmen (Baufeldräumung)

Um unmittelbaren Individuenschädigungen oder erheblichen Störungen des im Plangebiet festgestellten Rebhuhns vorzubeugen, sind Erschließungs- und Baumaßnahmen außerhalb der prioritären Vogelbrutzeit einzuleiten. Ein geeigneter Zeitraum besteht zwischen dem 15.08. und dem 01.02.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Vorfeld von Baumaßnahmen, zwischen dem 15.08. und dem 01.02., Schwarzbrachen oder Mulchflächen mit Vergrämungswirkung geschaffen werden, deren offener Zustand bis Baubeginn aufrecht zu erhalten ist.

- Einrichtung von Arbeits- und Lagerflächen

Baubedingt erforderliche Arbeits- und Lagerflächen sind auf das zwingend erforderliche Ausmaß zu begrenzen und ausschließlich innerhalb des von Bau- oder Eingrünungsmaßnahmen betroffenen Planungsgebietes zulässig. Hierdurch soll unmittelbaren Schädigungen von evtl. Gelegen und Individuen in der umgebenden Agrarlandschaft, aber auch erheblichen Störungen von evtl. besetzten Bruthabitaten vorgebeugt werden.

- Naturnahe Ausbildung von Regenwasserrückhaltungen

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

- Begrenzung von Lichtemissionen

Im Plangebiet ist zur Außenbeleuchtung eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein. Der Abstrahlwinkel ist nach unten zu richten und bis max. 50° zulässig. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis 3000 Kelvin zu verwenden. Die Höhe des Lichtmastes ist auf maximal 5,00 m zu begrenzen.

Hierdurch soll insbesondere populationserheblichen Beeinträchtigungen der heimischen Insektenfauna vorgebeugt werden.

4.3 Ergänzende grünordnerische und umweltfachliche Hinweise

Klimatolerante Baumarten

Für Baumquartiere in den stark baulich geprägten Teilräumen (insbesondere Straßenraum), werden die folgenden, klimatoleranten Baumarten empfohlen:

Tabelle 4.1 Klimatolerante Laubbaumarten 1. und 2. Ordnung

Baumart		Mindestpflanzqualität	Pflanzabstand zwischen Einzelgehölzen
Alnus x spaethii	Purpurerle	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	12,00 bis 15,00 m
Corylus colurna	Baumhasel		
Fraxinus angustifolia `Raywood`	Purpuresche		
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche		
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum		
Quercus cerris	Zerreiche		
Tilia tomentosa `Brabant`	Silberlinde		
Ulmus `New Horizon` / Resista	Resista-Ulme		

Naturraumtypische Laubbäume

Laubbaumarten für Quartiere mit ausreichend bemessenen Standräumen und gesichertem Wasserhaushalt:

Tabelle 4.2 Naturraumtypische Laubbäume 1. und 2. Ordnung

Baumart		Mindestpflanzqualität	Pflanzabstand zwischen Einzelgehölzen
Acer platanoides	Spitzahorn	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	12,00 bis 15,00 m
Acer campestre	Feldahorn		
Betula pendula	Weißbirke		
Carpinus betulus	Hainbuche		
Pyrus pyraeaster	Wildbirne		
Quercus robur	Stieleiche		
Quercus petraea	Traubeneiche		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Tilia cordata	Winterlinde		

Ortstypische Obstarten und -sorten

Neben den vorangehenden Laubbaumarten, werden für die festgesetzten Laubbaumpflanzungen folgende ortstypische Obstarten/-sorten empfohlen:

Tabelle 4.3 Ortstypische Obstbaumsorten

Code	Obstbaumart/-sorte	Verwertung	Pollenspender
APFEL			
A1	Apfel „Adamsparmäne“	T	
A2	Apfel „Alantapfel“	T, M, L	-
A3	Apfel „Boikenapfel“	T, M, K, D, L	
A4	Apfel „Borowinka“	T	
A5	Apfel „Eifeler Rambur“	T, M, L	
A6	Apfel „Fießers Erstling“	T, M	+
A7	Apfel „Geflammtter Kardinal“	T, M, K, D	-
A8	Apfel „Gewürzluiken“	T, M, B, L	+
A9	Apfel „Grüner Stettiner“	M	
A10	Apfel „Harberts Renette“	T, M, K, D, L	-
A11	Apfel „Jakob Fischer“	T, M, K, B	-
A12	Apfel „Kaiser Wilhelm“	T, M, D	-
A13	Apfel „Kaiser Alexander“	T, K, D	
A14	Apfel „Linsenhofer Sämling“	M	
A15	Apfel „Lohrer Rambur“	T, M, L	-
A16	Apfel „Luxemburger Renette“	T, M, L	
A17	Apfel „Martini“	T, D, L	+

Code	Obstbaumart/-sorte	Verwertung	Pollenspender
A18	Apfel „Mutterapfel“	T	+
A19	Apfel „Prinz Albrecht von Preußen“	T	+
A20	Apfel „Rheinischer Bohnapfel“	M, K, D, B, L	-
A21	Apfel „Reanda“	T, M, K	+
A22	Apfel „Rewena“	M, K	+
A23	Apfel „Roter Boskoop“	T, K, L	-
A24	Apfel „Rote Sternrenette“	T, W, B	+
A25	Apfel „Schneiderapfel“	M	
A26	Apfel „Schöner aus Boskoop“	T, M, K, D, B, L	-
A27	Apfel „Schöner aus Wiltshire“	T, M, K, L	+
A28	Apfel „Schöner aus Pontoise“	T, M	
A29	Apfel „Spätblühender Taffetapfel“	M, K	
A30	Apfel „Wettringer Traubenapfel“	T, K	
A31	Apfel „Rheinischer Winterrambur“	T, M, K, B, L	-
A32	Apfel „Wöbers Rambur“	T, M, K, L	
BIRNE			
B1	Birne „Gellerts Butterbirne“	T, M, K, D, B	+
B2	Birne „Kirchensaller Mostbirne“	M	
B3	Birne „Madame Vertè“	T, K	+
B4	Birne „Mollebusch“	T, M, K, D	+
B5	Birne „Palmischbirne“	B, D	
B6	Birne „Schweizer Wasserbirne“	T, M, D, B	-
B7	Birne „Wahlsche Schnapsbirne“	B	
PFLAUME			
P1	Zwetschge „Graf Althans“		
P2	Hauszwetschge		
P3	Wangenheims Frühzwetschge		
P4	Zwetschge „Elena“		
KIRSCHEN			
K1	Kirsche „Burlat“		
K2	Kirsche „Büttners Rote Knorpelkirsche“		
K3	Kirsche „Große Schwarze Knorpelkirsche“		
K4	Kirsche „Hedelfinger Riesenkirsche“		
T = Tafelobst, M = Most/Saft, K = Küche, B = Obstbrand, D = Dörrobst, L = Lagerobst + = guter Pollenspender, - = schlechter Pollenspender			

Naturraumtypische Straucharten

Für die Anlage freiwachsender Hecken, Gebüsche und Strauchmassive werden folgende naturraumtypische Straucharten (gebieteigenes Pflanzmaterial, Vkg 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“) empfohlen:

Tabelle 4.4 Naturraumtypische Straucharten

Strauchart		Mindestpflanzqualität	Pflanzraster
Acer campestre	Feldahorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 x 1,50 m
Corylus avellana	Haselnuss		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		
Crataegus laevigata	Zweigriffliher Weißdorn		
Crataegus monogyna	Eingriffliher Weißdorn		
Corylus avellana	Haselnuss		
Euonymus europaea	Gewöhnliches Pfaffenhütchen		
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		
Ligustrum vulgare	Liguster		
Rosa arvensis	Kriechende Rose		
Rosa canina	Hundsrose		
Rosa corymbifera	Heckenrose		
Rosa dumalis	Blaugrüne Rose		
Rosa rubiginosa	Weinrose		
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
Prunus spinosa	Schwarzdorn		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

Umgang mit Dach- und Oberflächenwasser

Dach- und Oberflächenwasser, das auf Gebäuden und außerhalb betrieblicher Umgangsflächen anfällt, sollte unter Beachtung der gesetzlichen wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf fachgerecht vorbereiteten Grünflächen versickert, oder als Brauchwasser gespeichert werden. Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Oberflächengestaltung und Durchgrünung von Kfz-Stellflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Oberflächengestaltung und Durchgrünung von Kfz-Stellplätzen an § 5 der Garagen-, Stellplatz- und Freiflächensatzung (GaStFS) der Stadt Höchststadt a. d. Aisch i. d. F. vom 06.09.2022 auszurichten sind.

Gestaltung der unbebauten Teilflächen der bebauten Grundstücke, Schottergärten

Es wird darauf hingewiesen, dass Teilflächen der bebauten Grundstücke, die nicht von Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen eingenommen werden, entsprechend den Vorgaben des § 6 der Garagen-, Stellplatz- und Freiflächensatzung (GaStFS) der Stadt Höchststadt a. d. Aisch i. d. F. vom 06.09.2022 zu gestalten sind. Demnach sind die betreffenden Teilflächen wasseraufnahmefähig zu gestalten und zu begrünen; Kunstrasen, Kies- oder Steinschüttungen (sog. Schottergärten) dürfen maximal 20 % der unbebauten Grundstücksflächen einnehmen.

Allgemeiner Bodenschutz

Gemäß § 1a (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. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind bei der Ausführung die Normen DIN 18915 und DIN 19731 anzuwenden. Sie geben Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials.

Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigen Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen aufweisen, sind weitestgehend wiederherzustellen. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Baugebietes sollte, soweit möglich, für den Gelände- und Massenausgleich eingesetzt werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden und der kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, wenn möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial sollte unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich, oder im Gartenbau genutzten Flächen verwertet werden.

Vorhabenbezogene Freiflächengestaltungsplanung

Im Rahmen nachgeordneter Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren sollten auf Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen qualifizierte, vorhabenbezogene Freiflächengestaltungspläne unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erarbeitet und als Bestandteil der vorhabenbezogenen Planunterlagen vorgelegt werden.

In diesem Zuge sollten die beabsichtigte Freiflächengestaltung, Flächenversiegelungen, Wegeführungen, Bepflanzungen und Geländehöhen dargestellt werden. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die im Bauleitplanverfahren definierten, grünordnerischen wie naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen im Planungsgebiet fachgerecht konkretisiert und umgesetzt werden.

Denkmalschutz

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen o. ä. auftreten, sind diese Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).

Allgemeiner Insekten- und Vogelschutz

Um örtliche Insekten- und Vogelvorkommen zu schonen, sollten ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgesehen und großflächige Fenster- bzw. Glasfronten mit Vogelschutzverglasung ausgestattet werden.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffe, Kompensationsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Anforderungen

Mit der geplanten, baulichen Entwicklung des Plangebietes gehen unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einher. Diese sind auf die zu erwartenden Befestigungs- und Überbauungsmaßnahmen sowie die hiermit in Zusammenhang stehenden Lebensraumverluste und -störungen, Bodenfunktionswertverluste und Wasserhaushaltsstörungen zurück zu führen. Aufgrund des baulich stark vorgeprägten Umfelds, sind erhebliche Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild hingegen eher unwahrscheinlich.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft gilt es im Sinne des § 1a BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG stets zu vermeiden oder zumindest auf ein unumgängliches Maß zu reduzieren. Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Durch die vorgesehenen grünordnerischen, städtebaulichen, naturschutz- und umweltfachlichen Maßnahmen der Bauleitplanung können Umweltauswirkungen zwar minimiert werden, jedoch nicht vermieden werden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend den Empfehlungen des Bayer. StMB 2021 (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden).

5.1 Kompensationsbedarf im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Ausgangswertigkeit des Eingriffsraumes

Wesentliche Grundlage der Eingriffsbilanzierung bilden die Bestandswerte der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet, die im Jahr 2022 kartiert wurden und auf Grundlage der Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ (vgl. Kapitel 3.6) flächendeckend nachvollzogen werden können.

Entsprechend den Empfehlungen des StMB 2021 wurden die Ausgangswerte der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet wie folgt generalisiert:

Biotopwert gem. BayKompV	Beschreibung	Generalisierter Wertansatz gem. StMB 2021
11 bis 15 Wertpunkte	Biotop-/Nutzungstyp hoher Bedeutung	11 bis 15 Wertpunkte
6 bis 10 Wertpunkte	Biotop-/Nutzungstyp mittlerer Bedeutung	8 Wertpunkte
1 bis 5 Wertpunkte	Biotop-/Nutzungstyp geringer Bedeutung	3 Wertpunkte
0 Wertpunkte	Biotop-/Nutzungstyp ohne Bedeutung	0 Wertpunkte

Bezugsraum der Eingriffsermittlung

In die Eingriffsermittlung werden alle Teilflächen des Plangebietes einbezogen, in welchen durch die Planaufstellung erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Folgende Teilräume werden als Eingriffsflächen eingestuft:

- Geplante Mischbauflächen
- Geplante Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Wirtschaftswege
- Geplante Regenwasserrückhaltungen (Abgrabungen zur Stauhaltung)

Die geplanten, öffentlichen Grünflächen werden nicht als Eingriffsflächen eingeordnet, da in diesen Bereichen unter Berücksichtigung der Ausgangswertigkeiten (Acker und Ackerbrachen) und geplanten Zweckbestimmungen (Eingrünung, extensive Grünflächen) keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes erwartet werden.

Die schon bestehenden, baulichen Anlagen (Haupterschließung Große Bauerngasse, Wege) werden zwar in die Eingriffsflächen einbezogen, führen aufgrund ihres sehr geringen Bestandwertes jedoch zu nur sehr geringem Kompensationsbedarf.

Alle eingriffsrelevanten Teilflächen können der nachfolgenden Kartendarstellung entnommen werden.

Eingriffsschwere, Erheblichkeit von Eingriffen in den Naturhaushalt

Entsprechend den Empfehlungen des StMB 2021 werden die auf den einzelnen Bauflächen vorgesehenen Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 19 BauNVO als Maßstab der Eingriffsschwere herangezogen; betroffen sind ausschließlich gering- oder mittelwertige Biotop- und Nutzungstypen (Biotopwertpunkte 0 bis 7 gem. BayKompV).

Für die neu geplanten Verkehrsflächen im Plangebiet wird aufgrund ihres sehr hohen Befestigungs- bzw. Versiegelungsgrades ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,00 angesetzt. Dieser Ansatz weicht von den Empfehlungen des Bayer. StMB 2021 ab, wonach Erschließungsstraßen, die ausschließlich zur Erschließung des geplanten Bauquartiers vorgesehen werden, in die jeweiligen Bauflächen (in diesem Fall Mischgebiete) einbezogen werden können. Regelmäßig gehen Straßen jedoch mit einer deutlich höheren Eingriffsschwere einher als die Baugebiete selbst, die - entsprechend ihrer Grundflächenzahl - auch private Grünflächen und versickerungsfähige Teilflächen umfassen.

Da die geplanten Regenrückhaltungen als unbefestigte, begrünte Erdbecken ausgeführt und in öffentliche Grünflächen eingebunden werden sollen, wird für diese Anlagen ein deutlich reduzierter Beeinträchtigungsfaktor von 0,2 angesetzt. In diesen Bereichen sind ausschließlich strukturelle Eingriffe in den natürlichen Bodenkörper zu erwarten; im Gegenzug werden Wertsteigerungen durch verbesserte Lebensraumfunktionen und den Oberflächenwasserrückhalt erzielt.

Kompensationsbedarf

Der Kompensationsbedarf in Biotopwertpunkten (BWP) wird entsprechend den Empfehlungen des StMB 2021 durch Multiplikation der (generalisierten) Bestandswerte betroffener Biotop-/Nutzungstypen (Biotopwertpunkte BWP) mit der Eingriffsfläche (m²) und dem Beeinträchtigungsfaktor (zwischen 0 und 1,00) ermittelt.

Die Bedarfsberechnung erfolgt GIS-gestützt und führt zu nachfolgendem Verschneidungsergebnis, das den Bedarf bezogen auf die einzelnen Eingriffstypen (Mischgebiete, Verkehrsflächen etc.) veranschaulicht.

Der Gesamtbedarf beläuft sich demnach auf 65.046 Biotopwertpunkte:



Biotop- und Nutzungstypen

- Grünlandbrache (G215)
- Mehrjährige Ackerbrache (A2)
- Intensivacker einschl. einjähriger Brachen (A11)
- Wirtschaftsweg, teilversiegelt (V32)
- Verkehrsfläche, vollversiegelt (V31)
- Jungbaumgruppe, engständig (B311)

Geplante Eingriffsschwere (gem. bayer. StMB 2021)

- Beeinträchtigungsfaktor 0,1 (Retentionsraum)
- Beeinträchtigungsfaktor 0,6 (MI, GRZ 0,6)
- Beeinträchtigungsfaktor 0,8 (MI, GRZ 0,8)
- Beeinträchtigungsfaktor 1,0 (Verkehrsflächen)

Sonstige Planzeichen

- 7677 BWP Teilflächenbezogener Kompensationsbedarf
- Geltungsbereich B-Plan

Planung	Bestand Biotop-/Nutzungstyp	BayKompV	BWP	BWP gen.	B-Faktor	Fläche (m ²)	K_Bedarf
Mischgebiet, GRZ 0,80	Intensivacker einschl. einjähriger Brachen	A11	2	3	0,80	8.156,4	19.575
	Mehrjährige Ackerbrache	A2	5	3	0,80	444,0	1.066
	Grünlandbrache	G215	7	8	0,80	1.399,7	8.958
	29.599						
Mischgebiet, GRZ 0,60	Intensivacker einschl. einjähriger Brachen	A11	2	3	0,60	7.857,6	14.144
	Mehrjährige Ackerbrache	A2	5	3	0,60	4.264,7	7.677
	Wirtschaftsweg, teilversiegelt	V32	1	3	0,60	11,6	21
	21.842						
Verkehrsfläche	Intensivacker einschl. einjähriger Brachen	A11	2	3	1,00	1.105,1	3.315
	Intensivacker einschl. einjähriger Brachen	A11	2	3	1,00	728,8	2.186
	Mehrjährige Ackerbrache	A2	5	3	1,00	1.573,7	4.721
	Grünlandbrache	G215	7	8	1,00	232,3	1.858
	Verkehrsfläche, vollversiegelt	V31	0	0	1,00	1.392,1	-
	Wirtschaftsweg, teilversiegelt	V32	1	3	1,00	56,8	170
	12.250						
Regenrück- haltebecken	Intensivacker einschl. einjähriger Brachen	A11	2	3	0,20	1.537,1	922
	Intensivacker einschl. einjähriger Brachen	A11	2	3	0,20	422,2	253
	Intensivacker einschl. einjähriger Brachen	A11	2	3	0,20	299,5	180
	1.355						
Öffentliche Grünfläche	Intensivacker einschl. einjähriger Brachen	A11	2	3	0,00	1.956,1	-
	Intensivacker einschl. einjähriger Brachen	A11	2	3	0,00	1.622,2	-
	Intensivacker einschl. einjähriger Brachen	A11	2	3	0,00	462,6	-
	Intensivacker einschl. einjähriger Brachen	A11	2	3	0,00	252,5	-
	Mehrjährige Ackerbrache	A2	5	3	0,00	189,6	-
	Wirtschaftsweg, teilversiegelt	V32	1	3	0,00	7,6	-
	Wirtschaftsweg, teilversiegelt	V32	1	3	0,00	106,6	-
SUMME							65.046

5.2 Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG, CEF-Maßnahmen

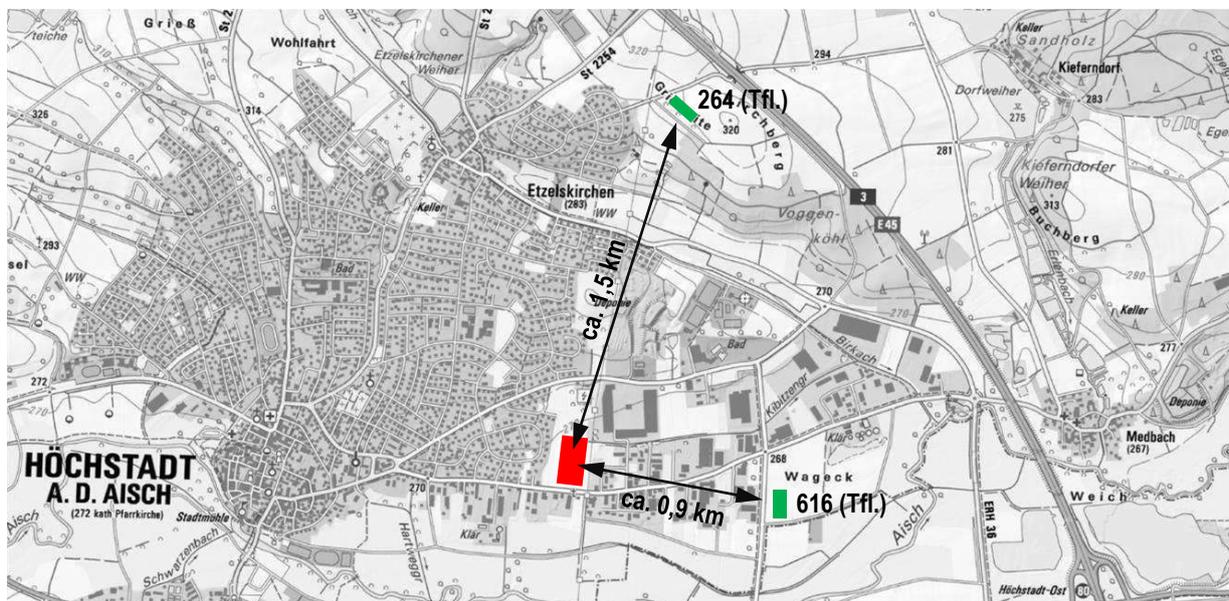
Wengleich das Plangebiet durch geringwertige Biotop- und Nutzungstypen geprägt und Bestandteil eines zwischenzeitlich isoliert im Siedlungsraum Höchststadts gelegenen Offenlandfragments ist, stellt es einen Lebensraum für das in Bayern stark gefährdete Rebhuhn (*Perdix perdix*, Rote Liste Bayern Stufe 2) dar. So konnte im Jahr 2023 ein Brutrevier der Art im Planungsraum festgestellt werden (Bauer 2023; vgl. Anlage).

Auf Grundlage einer verfahrensbegleitend erstellten, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, vgl. Anlage) sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG erforderlich. Die Maßnahmen zielen einerseits auf die Vermeidung von direkten Individuenschädigungen im Zuge der Planumsetzung, andererseits auf die Erhaltung der ökologischen Funktion der vom Vorhaben betroffenen Lebensstätten des Rebhuhns ab.

Folgende Maßnahmen sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BNatSchG verbindlich festgesetzt, um artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG innerhalb des Planungsgebietes bzw. Eingriffsraumes vorzubeugen (vgl. hierzu Kapitel 4.2):

- Begrenzung des Einleitungszeitraums für Erschließungs- und Baumaßnahmen (Baufeldräumung).
- Strenge Begrenzung von Arbeits- und Lagerräumen auf das Planungsgebiet
- Begrenzung des Umsetzungszeitraums für die unvermeidbare Rodung von Gehölzen

Hinzu kommen artenschutzfachlich ausgerichtete Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die auf die Erhaltung der ökologischen Funktion der vom Planvorhaben betroffenen Lebensstätten des Rebhuhns ausgerichtet und im Vorfeld der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen umzusetzen sind. Die betreffenden Artenhilfsmaßnahmen sind außerhalb des Planungsgebietes bzw. Eingriffsraumes auf Teilflächen der Flurstücke 616, Gemarkung Höchststadt und 264, Gemarkung Etzelskirchen vorgesehen. Diese liegen in einer Entfernung von 0,9 bzw. 1,5 km zum Eingriffsraum und stehen mit diesem noch in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang (vgl. nachstehenden Kartenauszug). Zudem konnte das Rebhuhn in den vergangenen Jahren im näheren Umfeld der Maßnahmenflächen teils mehrfach nachgewiesen werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sie durch den Bodenbrüter angenommen werden.



Lage der vorgesehenen CEF-Maßnahmenflächen im Stadtgebiet Höchststadt (Kartengrundlage: DTK25, LDBV 2023)

Eine Teilfläche des Flurstückes 264, Gemarkung Etzelskirchen, ist bereits für eine andere Eingriffsplanung im Stadtgebiet als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche vorgesehen und entsprechend überplant. Hierdurch ergeben sich auch für die Restfläche günstige Standortvoraussetzungen als CEF-Maßnahmenfläche.

Auf den beiden vorgesehenen CEF-Maßnahmenflächen sollen unterschiedlich reife Ackerbrachestadien vorgehalten werden, die für das Rebhuhn wertvolle Nahrungs- und Deckungsstrukturen, aber auch geeignete Bruthabitate darstellen. In Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung wird eine Gesamtentwicklungsfläche von 1,55 ha vorgesehen (8.100 m² auf Flurstück 616, 7.430 m² auf Flurstück 264), die im Hinblick auf die erforderliche Kompensation eines im Eingriffsraum nicht zu erhaltenden Rebhuhnreviers als ausreichend eingestuft wird. Die Maßnahmenflächen sollen auch im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Berücksichtigung finden (vgl. Kapitel 5.3).

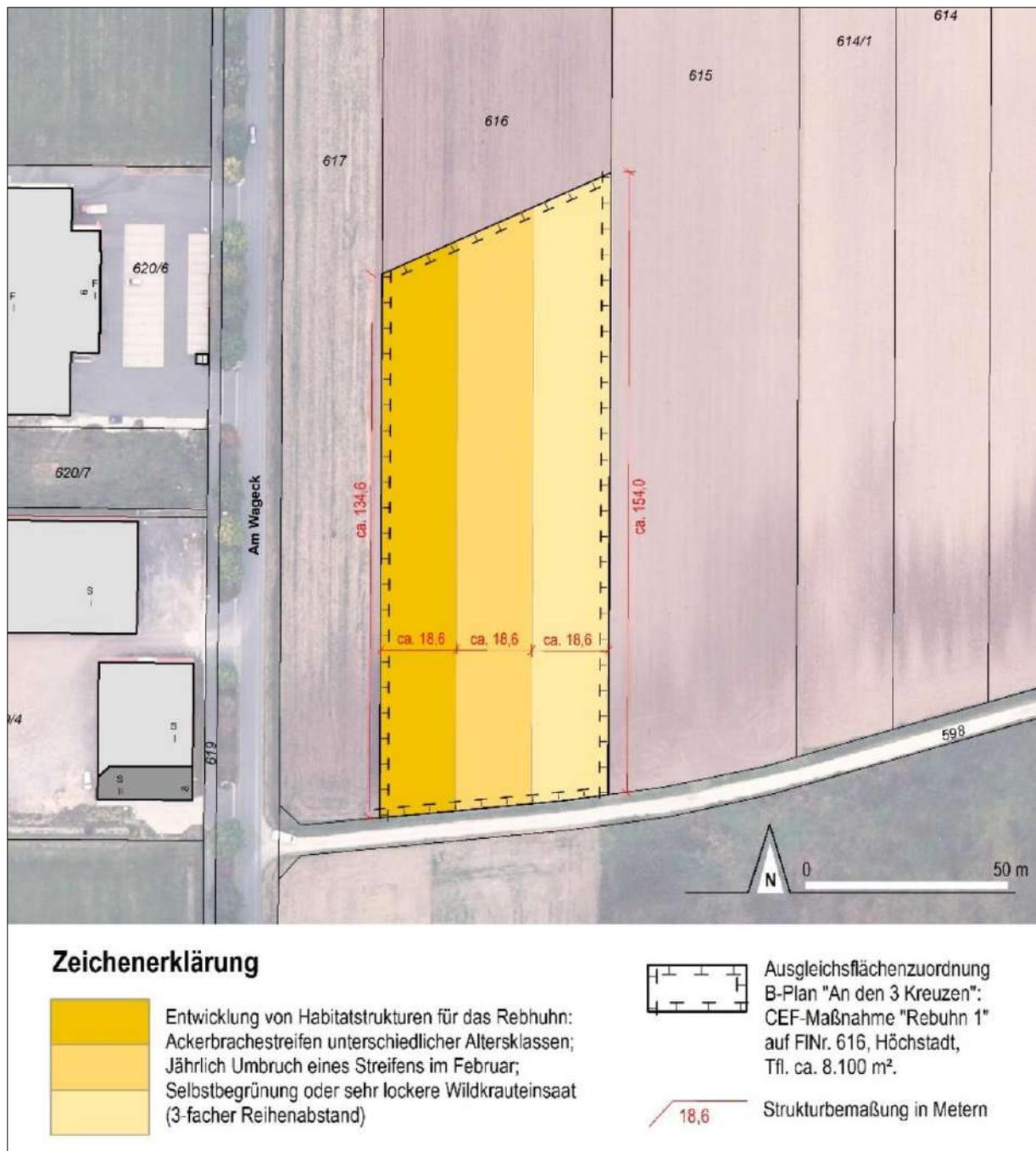
Im Einzelnen sind folgende Entwicklungsmaßnahmen geplant, um die Lebensraumfunktionen für das Rebhuhn im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum zu erhalten:

CEF1:

Schaffung von Habitatstrukturen für das Rebhuhn auf einer Teilfläche des Flurstücks 616, Gemarkung Höchststadt

Auf dem derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flurstück 616, Gemarkung Höchststadt, ist auf der südlichen (talseitigen) Teilfläche von etwa 8.100 m² eine Ackerbrache, bestehend aus mehreren Entwicklungsstadien, vorzusehen, um die ökologische Funktion der vom Planvorhaben betroffenen Lebensstätten des Rebhuhns im räumlichen Zusammenhang zu wahren (vgl. nachstehende Kartendarstellung). Hierbei sind folgende Vorgaben grundsätzlich zu beachten:

- Die Maßnahmenfläche ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen, oder mit einer niedrigwüchsigen Wildkrautmischung einzusäen. Hierbei ist eine Saatgutmischung regionaler Herkunft unter besonderer Berücksichtigung standorttypischer Segetalvegetation zu verwenden, eine reduzierte Saatgutmenge (max. 50 – 70 % der regulären Saatgutmenge) auszubringen und ein 3-facher Saatreihenabstand zu wählen, um eine lückige/lichte Bestandsstruktur zu erzielen.
- Die Brachfläche ist in 3 Bewirtschaftungsstreifen von etwa 18,6 m Breite aufzuteilen (vgl. nachstehende Kartendarstellung). Jährlich im Februar ist ein Bewirtschaftungsstreifen umzubrechen und der natürlichen Vegetationsentwicklung zu unterwerfen, oder wie vorstehend dargestellt, sehr dünn/lückig einzusäen. Hierdurch kann auf der Maßnahmenfläche eine hochwertige Habitatstruktur für das Rebhuhn erzielt werden, die unterschiedliche Brachestadien bzw. Vegetationsdichten umfasst und ganzjährig sowohl Nahrung, als auch Deckung bietet.
- Auf den Brachflächen sind der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, mechanische Unkrautbekämpfungsmaßnahmen und Mahdeingriffe während der Vogelbrutzeit grundsätzlich nicht zulässig.
- Mahdeingriffe außerhalb der Vogelbrutzeiten sind lediglich im Falle einer sehr dichten, hochwüchsigen Vegetationsstruktur zulässig und grundsätzlich auf maximal 50 % der Gesamtfläche zu begrenzen, um stets ausreichend bemessene Deckungsstrukturen über die Wintermonate vorzuhalten.
- Die Maßnahmenfläche ist im Jahr vor der Baufeldräumung und Erschließung des Plangebietes funktionsfähig herzustellen, um dem Rebhuhn nutzbare Ersatzstrukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum zu bieten.



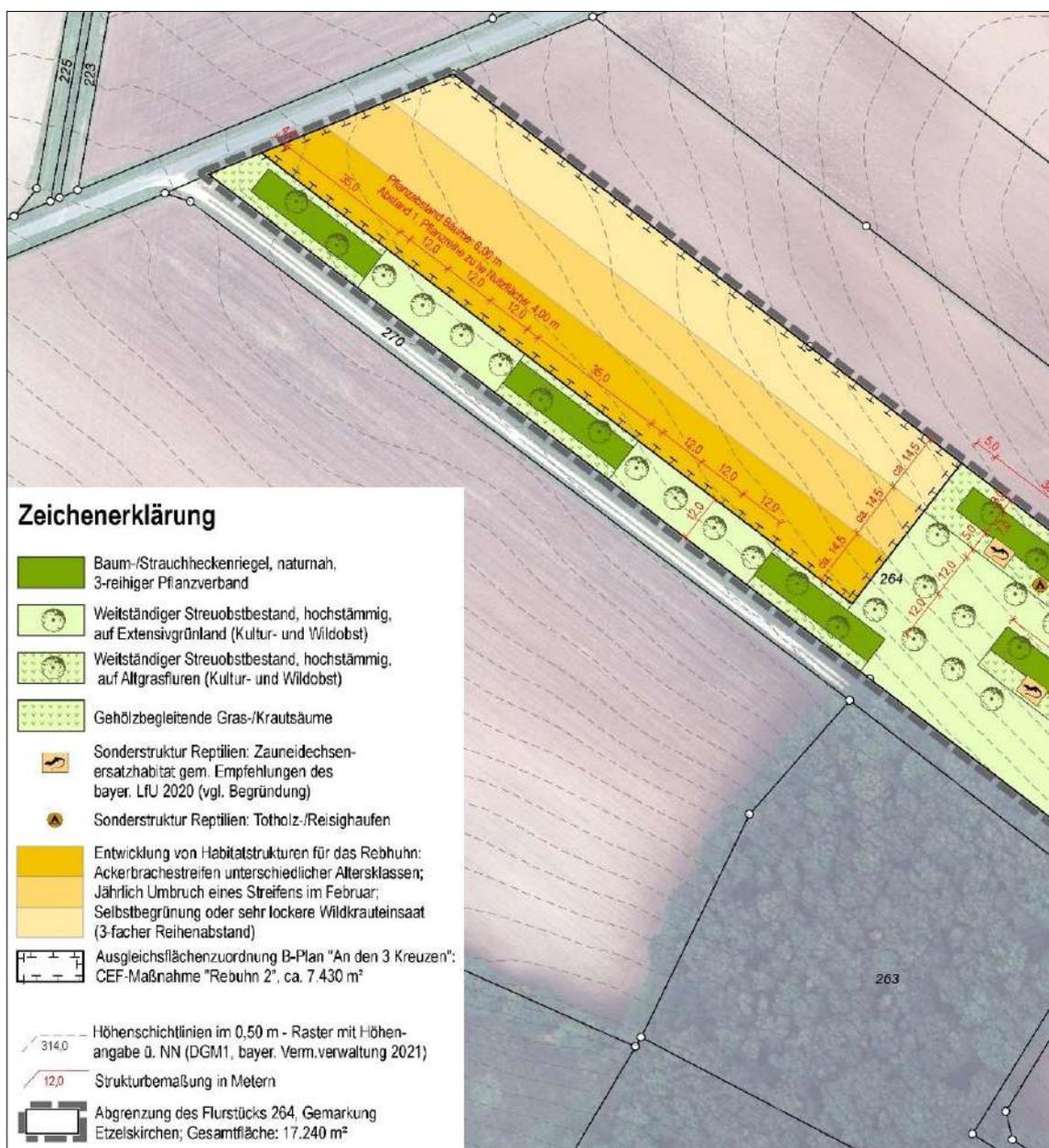
CEF2:

Schaffung von Habitatstrukturen für das Rebhuhn auf einer Teilfläche des Flurstücks 264, Gemarkung Etzelskirchen

Auf der nördlichen Teilfläche von etwa 7.430 m² des derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flurstücks 264, Gemarkung Etzelskirchen, ist eine Ackerbrache, bestehend aus mehreren Entwicklungsstadien, vorzusehen, um die ökologische Funktion der vom Planvorhaben betroffenen Lebensstätten des Rebhuhns im räumlichen Zusammenhang zu wahren (vgl. nachstehende Kartendarstellung). Hierbei sind folgende Vorgaben grundsätzlich zu beachten:

- Die Maßnahmenfläche ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen, oder mit einer niedrigwüchsigen Wildkrautmischung einzusäen. Hierbei ist eine Saatgutmischung regionaler Herkunft unter besonderer Berücksichtigung standorttypischer Segetalvegetation zu verwenden, eine reduzierte Saatgutmenge (max. 50 – 70 % der regulären Saatgutmenge) auszubringen und ein 3-facher Saatreihenabstand zu wählen, um eine lückige/lichte Bestandsstruktur zu erzielen.

- Die Brachfläche ist in 3 Bewirtschaftungsstreifen von etwa 14,5 m Breite aufzuteilen (vgl. nachstehende Kartendarstellung). Jährlich im Februar ist ein Bewirtschaftungsstreifen umzubrechen und der natürlichen Vegetationsentwicklung zu unterwerfen, oder wie vorstehend dargestellt, sehr dünn/lückig einzusäen. Hierdurch kann auf der Maßnahmenfläche eine hochwertige Habitatstruktur für das Rebhuhn erzielt werden, die unterschiedliche Brachestadien bzw. Vegetationsdichten umfasst und ganzjährig sowohl Nahrung, als auch Deckung bietet.
- Auf den Brachflächen sind der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, mechanische Unkrautbekämpfungsmaßnahmen und Mahdeingriffe während der Vogelbrutzeit grundsätzlich nicht zulässig.
- Mahdeingriffe außerhalb der Vogelbrutzeiten sind lediglich im Falle einer sehr dichten, hochwüchsigen Vegetationsstruktur zulässig und grundsätzlich auf maximal 50 % der Gesamtfläche zu begrenzen, um stets ausreichend bemessene Deckungsstrukturen über die Wintermonate vorzuhalten.
- Die Maßnahmenfläche ist im Jahr vor der Baufeldräumung und Erschließung des Plangebietes funktionsfähig herzustellen, um dem Rebhuhn nutzbare Ersatzstrukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum zu bieten.



Auszug Kompensationsflächenplanung Flurstück 264, Gemarkung Etzelskirchen (vgl. Anlage, Entwicklungskonzept Fl. Nr. 264, Etzelskirchen)

5.3 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

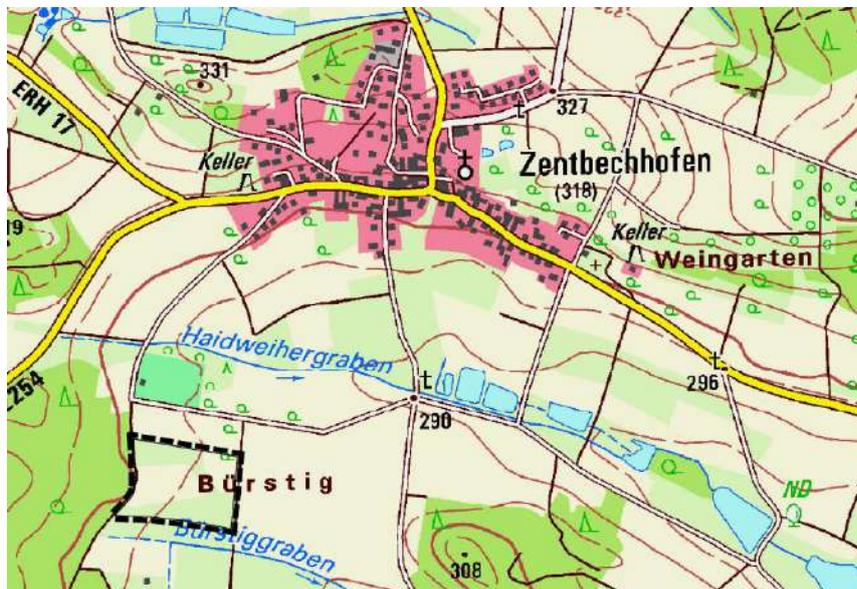
Der gem. Kapitel 5.1 ermittelte Kompensationsflächenbedarf von 65.046 Biotopwertpunkten soll zum Teil durch die vorgesehenen Artenhilfsmaßnahmen für das Rebhuhn auf den Flurstücken 616, Höchststadt und 264, Etzelskirchen, nachgewiesen werden (vgl. Kapitel 5.2). Die intensive, ackerbauliche Nutzung dieser Flächen (Biototyp A 11 gem. BayKompV) soll in Ackerbrachen (Biototyp A2 gem. BayKompV) überführt werden, so dass sich nach Maßgabe der Richtlinien des StMB 2021 folgende Aufwertungsbilanz ergibt:

Ausgangszustand	BWP Bestand	Entwicklungsziel	BayKompV	BWP Planung	Fläche (m ²)	Aufwertung (BWP)
Intensivacker FINr. 616, Höchststadt	2	Mehrjährige Ackerbrache	A2	5	8.100	24.300
Intensivacker FINr. 264, Etzelskirchen	3	Mehrjährige Ackerbrache	A2	5	7.430	22.290
SUMME					15.530	46.590

Der noch verbleibende Kompensationsbedarf soll auf einer Teilfläche des Flurstücks 316, Gemarkung Zentbechhofen, nachgewiesen werden, das vor Kurzem zu naturschutzrechtlichen Kompensationszwecken im kommunalen Ökokonto der Stadt Höchststadt a. d. Aisch bevorratet wurde:

Ökokontofläche FINr. 316, Gemarkung Zentbechhofen

Auf Grundlage der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Höchststadt a. d. Aisch (Planfassung 11/2020) ist die Fläche einem Schwerpunkttraum der Landschaftsplanung, der sog. „Kleinteiligen Kulturlandschaft Zentbechhofen-Greuth-Förtschwind“ zugehörig, in welchem naturschutzrechtliche oder artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vorrangig vorgesehen werden sollen.



Lage des Flurstücks 316, Gemarkung Zentbechhofen
(Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Geobasisdaten: DTK25)

Folgende Leitlinien der Landschaftsentwicklung werden im betreffenden Schwerpunkttraum verfolgt:

- Bewahrung und weitere Entwicklung der kleinteiligen, hochwertigen Landschaftsstruktur, geprägt durch ein engmaschiges Nutzungsmosaik mit hohem Grenzlinienanteil und gliedernden, naturnahen Landschaftselementen; Prüfung einer großräumigen Schutzgebietsausweisung.
- Erweiterung und Ergänzung der hochwertigen Landschaftsstrukturen (Streuobst-, Hecken- und Grünlandbestände) an den Südhängen des Rittersberges.
- Nutzung der ausgeprägten Biotopentwicklungspotenziale des Bodens, insbesondere der mageren Sandstandorte und der gewässerbegleitenden Feuchtstandorte, für naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen.

- Förderung einer standortgerechten Land- und Teichwirtschaft; Reduktion von landnutzungsbedingten Nährstoff- und Schadstoffeinträgen in den Haidweihergraben und in begleitende Teichkörper durch die Schaffung von gewässerbegleitenden Pufferstrukturen und Extensivgrünlandausbildungen.
- Naturschutzfachlich ausgerichtete Entwicklung der Übergangsbereiche zwischen Wald und Offenland, insbesondere in Südexposition; Schaffung von naturnah gestuften Waldrändern und mageren Krautsäumen.
- Umbau der einbezogenen, nadelholzreichen Forste und Mischwäldungen in standortgerechte Laub- und Mischwälder.
- Sicherung der bereits hergestellten bzw. ausgewiesenen Kompensationsflächen und CEF-Maßnahmenflächen; Vermeidung unverträglicher bzw. störungsintensiver Landnutzungsformen im Umfeld.
- Nutzung des Teilraumes als ein Vorranggebiet für naturschutzrechtliche oder artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Rahmen von Eingriffsplanungen bzw. -vorhaben im Stadtgebiet.

(vgl. Vorentwurfssfassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Höchststadt, Stand 11/2020).

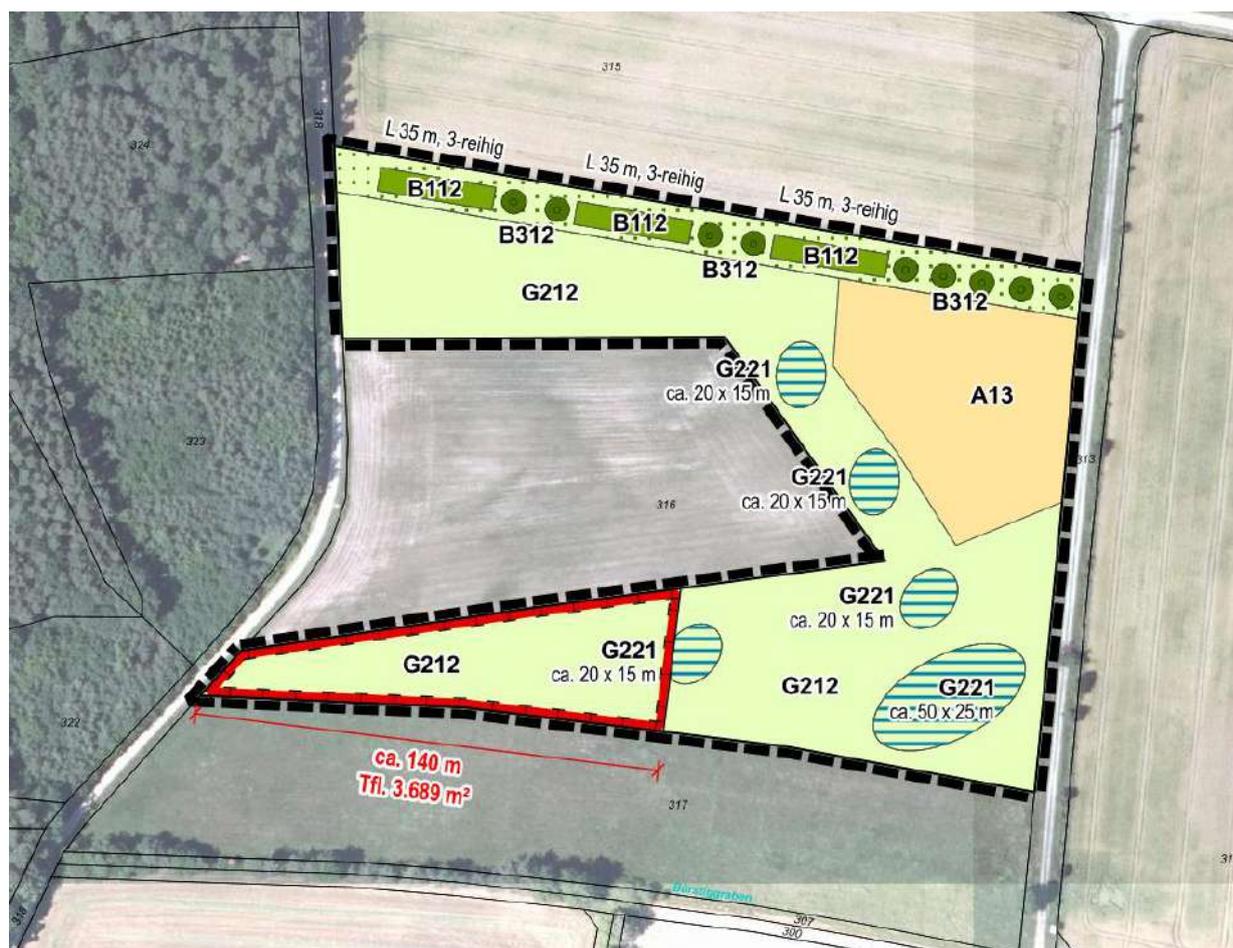
Das insgesamt 35.790 m² Gesamtfläche umfassende Flurstück 316, Zentbechhofen, ist auf einem gen Osten abfallenden Geländerrücken zwischen dem Haidweihergraben und dem Bürstiggeraben gelegen und durch ein kleinteiliges Nutzungsmosaik aus Acker- und Grünlandparzellen geprägt.

Die differenzierten Standortbedingungen und die ungestörte Lage der Fläche südlich von Zentbechhofen sollen genutzt werden, um einen kleinteiligen Biotop- und Nutzungskomplex, bestehend aus (1) einer lockeren Baum- und Strauchheckenpflanzung, (2) einer extensiv bewirtschafteten Ackerfläche, (3) Extensivgrünland mit flachen Wiesenseigen und (4) einer weiterhin konventionell genutzten Ackerteilfläche (kein Bestandteil der Ökofläche) zu entwickeln.

Hierdurch soll wertvoller Lebensraum für die im Bereich Zentbechhofen-Greuth-Förtschwind zahlreich nachgewiesenen Brutvogelarten des Offen- und Halboffenlandes, insbesondere für Rebhuhn, Kiebitz, Goldammer und Neuntöter geschaffen werden. Auch die zunehmend seltener werdenden Entwicklungsmöglichkeiten für eine differenzierte Ackerwildkrautflora sollen unter besonderer Berücksichtigung auch landwirtschaftlicher Belange gezielt gefördert werden.

Für die Fläche wurde eine naturschutzfachliche Kompensationsplanung erstellt (Bearbeitungsstand 01/2023), die in den Jahren 2023/2024 umgesetzt werden soll und dem vorliegenden Umweltbericht als Anlage beigelegt ist (vgl. Anlage „Naturschutzfachliche Kompensationsplanung, Fl.Nr. 316, Gemarkung Zentbechhofen“). Die im Einzelnen vorgesehenen Herstellungs- und Pflegemaßnahmen können der Konzeption entnommen werden.

Vorliegender Bauleitplanung wird die nachfolgend abgegrenzte Teilfläche (3.689 m²) des Flurstücks 316, Zentbechhofen, zur Kompensation von planbedingten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zugeordnet. Die plangemäße Entwicklung dieser Teilfläche geht mit einer Aufwertung um 18.464 Biotopwertpunkte einher (vgl. tabellarische Flächenbilanzierung nachstehend), wodurch der ermittelte Kompensationsbedarf vollständig nachgewiesen werden kann:



Ausgleichsflächenzuordnung (rote T-Liniensignatur 3.689 m²) innerhalb des Flurstücks 316, Zentbechhofen; Schwarze Abgrenzung: Bevorratete Teilfläche im Ökokonto Stadt Höchststadt. (Kartengrundlage: Naturschutzfachliche Kompensationsflächenplanung (vgl. Anlage))

Ausgangszustand	BWP Bestand	Entwicklungsziel	BayKompV	BWP Planung	Fläche (m ²)	Aufwertung (BWP)
Intensive Grünlandnutzung	3	Mäßig extensiv genutztes Grünland, artenreich	G212	8	3.670	18.350
Intensive Grünlandnutzung	3	Seggen-/Binsenreiches Feuchtgrünland, mäßig artenreich	G221	9	19	114
SUMME					3.689	18.464

Zusammenfassend ergibt sich damit folgende Kompensationsbilanz; der ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft kann demnach vollständig ausgeglichen werden:

Festgestellter Kompensationsbedarf		- 65.046 Biotopwertpunkte
Aufwertung FlNr. 616, Höchststadt	8.100 m ²	+ 24.300 Biotopwertpunkte
Aufwertung FlNr. 264, Etzelskirchen	7.430 m ²	+ 22.290 Biotopwertpunkte
Aufwertung FlNr. 316, Zentbechhofen	3.689 m ²	+ 18.464 Biotopwertpunkte
	19.219 m²	+ 8 Biotopwertpunkte

Die drei Teilflächen der Flurstücke 616, Höchststadt, 264, Etzelskirchen und 316, Zentbechhofen werden dem Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB als Flächen zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zugeordnet.

6 Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Bauleitplanung werden städtebauliche Entwicklungen vorbereitet, die stets auch mit Auswirkungen auf die Umweltmedien verbunden sind. So ist auch innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung von Umweltauswirkungen auszugehen, deren Ausmaß durch die Entwicklungsmaßnahme und die Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit der betroffenen Raumfunktionen bestimmt wird. Im Weiteren sollen derartige Zusammenhänge erfasst und verbal-argumentativ dargestellt werden.

6.1 Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung

Um einen Überblick über mögliche Umweltauswirkungen im Untersuchungsraum zu erhalten, werden zunächst bau- sowie anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung skizziert, die mit erheblichen Auswirkungen verbunden sein könnten.

Diese werden im Weiteren den vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt und im Rahmen einer abschließenden Prognose des künftigen Umweltzustands eingehend beleuchtet.

Baubedingte Wirkfaktoren der Planung

- Geländeneivellierung, Abgrabungen, Aufschüttungen
- Lärmemissionen und Erschütterungen
- Bewegungsoptische Reize
- Vorübergehende Inanspruchnahme derzeit und künftig nicht überbauter Flächen
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung

- Überbauung, Flächenversiegelung und –befestigung
- Oberflächenentwässerung
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Bewegungsoptische Reize, Lärmemissionen und sonstige betriebsbedingte Randeffekte

6.2 Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes im städtebaulichen Entwicklungsraum

Auf Grundlage der umweltrelevanten Wirkfaktoren und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (Kapitel 4), erfolgt im Weiteren eine Darstellung der vorhabenbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Funktionsbereiche bzw. Schutzgüter. Für jedes Umweltmedium werden die voraussichtlich erheblich beeinflussten Teilfunktionen oder -flächen im Plangebiet herausgestellt.

Umweltmedium Fläche

Der städtebauliche Entwicklungsraum umfasst eine Gesamtfläche (einschl. der einbezogenen Erschließungsstraße „Große Bauerngasse“) von etwa 3,4 ha. Hiervon bilden etwa 3,25 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, die auf einer Teilfläche von etwa 2,4 ha intensiv ackerbaulich genutzt wird (Stand 2022).

Zwar ist der Entwicklungsraum derzeit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen, jedoch ist er Bestandteil eines zwischenzeitlich isolierten Offenlandfragments zwischen dem wohnbaulich geprägten Kernstadtgebiet Höchstads und dem großflächigen Gewerbegebiet Höchststadt-Ost.

Angesichts (1) seiner Lage und (2) seiner Flächendimension wird die vorgesehene Flächeninanspruchnahme als maßstäbliche, städtebaulich vertretbare Entwicklung im Kernstadtgebiet Höchstads eingestuft.

Funktionsbereich Geologie und Boden

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Künftig nicht bebaute Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden während des Baubetriebs teilweise als Verkehrs- und Lagerflächen (Arbeitsräume) genutzt werden. Daher ist im Bereich der bisher geringfügig überprägten Bodenkörper durch einhergehende Bodenverdichtungen die Gefahr einer Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen gegeben. Die stark lehmigen Sandstandorte im Plangebiet zeigen vor allem unter feucht-nassen Witterungsbedingungen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verdichtungen. Unter trockenen oder frostigen Witterungsbedingungen können Funktionsbeeinträchtigungen hingegen weitgehend vermieden werden. Darüber hinausgehend ist die Wiederherstellung von Funktionsleistungen möglich, indem der Bodenkörper nach Abschluss der Bauarbeiten tiefgründig gelockert wird.
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Durch den Bebauungsplan werden Überbauungs-, Versiegelungs- und Befestigungsmaßnahmen ermöglicht, in deren Folge die natürlichen Lebensraum-, Regelungs- und Archivfunktionen betroffener Bodenkörper teilweise verloren gehen. Dies gilt insbesondere innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, wo es auf größeren Teilflächen zu einem nahezu vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen kommen wird. Entsprechend der festgesetzten GRZ ist mit einem Überbauungsgrad von etwa 60 % zu rechnen. Die vorhabenbedingten Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens sollen innerhalb des Plangebietes minimiert werden, indem (1) eine Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke mit Laub- oder Obstbäumen, (2) Dachbegrünungs-, sowie (3) Straßenraumbegrünungsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Auf die bodenschonenden Vorgaben der allgemein gültigen Garagen-, Stellplatz- und Freiraumgestaltungssatzung der Stadt Höchststadt wird explizit hingewiesen, um vermeidbaren Bodenfunktionswertbeeinträchtigungen vorzubeugen. Zudem soll ein vergleichsweise hoher Gesamtflächenanteil von etwa 20 % als Grün- und Wasserfläche festgesetzt und vor größeren Eingriffen in den Bodenkörper bewahrt werden, wobei die eingebundenen Regenrückhaltungen zumindest mit strukturellen Beeinträchtigungen des Bodenkörpers einhergehen werden.
Dennoch verbleiben durch die Inanspruchnahme der bislang natürlichen Bodenkörper erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltmediums Bodens. Diese können durch die geplanten, naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 616, Höchststadt, 264, Etzelskirchen und 316, Zentbechhofen, nur teilweise ausgeglichen werden (Nutzungsextensivierungen, Schaffung naturnaher Vegetationsstrukturen).

Funktionsbereich Wasser

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Im Zuge von Baumaßnahmen kann es u. U. zu Schadstoffeinträgen (z. B. durch Maschinenbetrieb oder den unsachgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen) in den Bodenkörper und das Grundwasser kommen. Durch einen ordnungsgemäßen und fachgerechten Maschineneinsatz können Risiken jedoch auf ein beherrschbares Ausmaß gemindert werden.
Beeinträchtigungen der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit der örtlichen Grundwasserneubildungsraten sind in Folge einer Beanspruchung künftig nicht überbauter oder befestigter Böden während des Baubetriebs denkbar. Diese können deutlich reduziert werden, indem Baumaßnahmen unter trockenen Witterungsbedingungen durchgeführt und verdichtete Bodenoberflächen nach Abschluss der Bauarbeiten tiefgründig gelockert werden (vgl. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden).
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Im Zuge der geplanten Überbauungs- und Versiegelungsmaßnahmen gehen Infiltrationspotenziale des Bodens in vollem Umfang verloren. In ähnlicher Weise wie es im Falle der natürlichen Bodenfunktionen zu beurteilen ist, tragen versiegelte Standorte weder zur Grundwasserneubildung noch zum aktiven Grundwasserschutz (keine Filterwirkung auf Sickerwasser) bei.

Mit den geplanten (1) Durchgrünungsmaßnahmen auf Baugrundstücken und im Straßenraum, (2) Dachbegrünungsmaßnahmen auf Flachdächern und (3) bodenschonenden Vorgaben der Garagen-, Stellplatz- und Freiraumgestaltungssatzung der Stadt Höchststadt können zumindest punktuelle Versickerungs- und Speicherpotenziale im künftig bebauten Raum erhalten werden. Ergänzend ist vorgesehen, anfallendes (unbelastetes) Niederschlagswasser in offenen, unbefestigten Regenrückhaltungen im östlichen Planungsraum zurückzuhalten und gedrosselt an den örtlichen Vorfluter abzuführen. Hierdurch können zumindest kleinere Niederschlagsmengen auch vor Ort versickert oder verdunstet werden. Weitergehende Minimierungsmaßnahmen wären im Zuge der einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet möglich, indem auf den Baugrundstücken eine Niederschlagswasserrückhaltung und/oder –speicherung (z. B. über Brauchwasserzisternen) vorgesehen wird – eine entsprechende Empfehlung wurde in den Bauleitplan aufgenommen.

Funktionsbereich Klima und Luft

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Durch den Betrieb von Baumaschinen und das begleitende Lieferverkehrsaufkommen werden vorübergehend Luftschadstoffbelastungen verursacht. Darüber hinausgehend sind im Zuge der erforderlichen Erdarbeiten Staubemissionen denkbar, die bestehende Siedlungsquartiere im Umfeld des Plangebietes vorübergehend beeinträchtigen können. Bei Gewährleistung einer fachgerechten Bauabwicklung (Staubbindung, fachgerechter Maschineneinsatz u. ä.) wird jedoch nicht von erheblichen Auswirkungen ausgegangen.
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Im Hinblick auf den Wärmeausgleich im Stadtgebiet und die örtliche Luftregeneration werden dem Planungsraum keine größeren Funktionswerte beigemessen. Erhebliche Funktionsbeeinträchtigungen durch die geplante, städtebauliche Entwicklung werden nicht erwartet, zumal das Plangebiet bereits von großräumigen Siedlungsstrukturen umgeben ist (verinselte Lage).

Funktionsbereich Arten und Lebensräume

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Im Rahmen der Planumsetzung wird es zu temporären Lärmbelastungen und bewegungsoptischen Reizen innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung kommen, die sich negativ auf örtliche Tierpopulationen auswirken können. Jedoch zeigt das Plangebiet bereits zum heutigen Zeitpunkt nicht unerhebliche Störungsvorbelastungen durch die intensive, ackerbauliche Flächennutzung, wie auch die umgebenden Verkehrsanlagen und Siedlungsquartiere (Lärmemissionen, bewegungsoptische Reize, Kulissenwirkungen). Vor diesem Hintergrund sind erhebliche, baubedingte Auswirkungen auf die örtliche Tier- und Pflanzenwelt insgesamt eher unwahrscheinlich.
Jedoch können Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten im Wirkungsbereich des Planvorhabens zum aktuellen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 5.2). Zoologische Grundlagenerhebungen sind im Laufe des Jahres 2023 daher noch erforderlich.
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Zwar wird das Plangebiet derzeit landwirtschaftlich genutzt, ist von Störungsquellen umgeben und weist entsprechend begrenzte Biotoptypenwerte auf, jedoch ist in Folge der Planumsetzung ein nahezu vollständiger Verlust seiner Funktionen als Agrar- und bzw. Offenlebensraum unumgänglich. Durch die vorgesehenen, grünordnerischen Maßnahmen können anlagebedingte Auswirkungen in begrenztem Umfang minimiert werden: So sind insbesondere (1) Durchgrünungsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken und im Straßenraum vorgesehen, (2) Dachbegrünungen auf Flachdächern umzusetzen sowie (3) Grün- und Wasserflächen auf einem großen Gesamtflächenanteil von etwa 20 % vorgesehen. Für unvermeidbare Eingriffe in den Landschaftshaushalt, die sich entsprechend den Bewertungsrichtlinien des bayer. StMU 2021 auf 65.046 Biotopwertpunkte belaufen, ist eine vollständige Kompensation auf Teilflächen der Flurstücke 616, Höchststadt, 264, Etzelskirchen, und 316, Zentbechhofen, vorgesehen. Demnach verbleiben im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung keine Kompensationsdefizite.

Da das Planungsgebiet Bestandteil eines Brutreviers des in Bayern stark gefährdeten Rebhuhns ist, sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG bzw. zur Sicherung der ökologischen Funktion betroffener Lebensstätten (CEF-Maßnahmen) zu ergreifen. Den artenschutzrechtlichen Anforderungen kann durch die Beachtung von Umsetzungszeiträumen und zeitlich vorgezogene Artenhilfsmaßnahmen für das Rebhuhn auf Teilflächen der Flurstücke 616, Gemarkung Höchststadt sowie 264, Etzelskirchen, angemessen nachgekommen werden.

Funktionsbereich Landschaftsästhetik und –erleben

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Die Baustelleneinrichtung, der Baumaschinenbetrieb und Lieferverkehr im Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches werden vorübergehend zu Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes führen. Erhebliche optische Belastungen des Plangebietes und seiner Umgebung werden hierdurch jedoch nicht erwartet.
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Der Planungsraum ist derzeit landwirtschaftlich geprägt und durch eine isolierte Lage im Kernstadtgebiet Höchstads gekennzeichnet. Insgesamt ist ihm ein geringer landschaftsästhetischer Funktionswert beizumessen (vgl. Kapitel 3.7).
Unter Berücksichtigung der zum Schutz des Ortsbildes gefassten, städtebaulichen wie grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere auch des vergleichsweise hohen Grün- und Wasserflächenanteils von etwa 20 %, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erwartet.

Schutzgut Mensch

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Im Rahmen der Bautätigkeiten sind Lärm-, Staub- und Luftschadstoffemissionen zu erwarten, die sich temporär auf die umgebenden Siedlungsquartiere auswirken könnten. Angesichts der erfahrungsgemäß sehr begrenzten Umsetzungszeiträume für Erschließungs- und Bauflächen werden diese Auswirkungen jedoch als zumutbar angesehen.
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Das Plangebiet ist 50 m bis 75 m östlich der Wohnquartiere an der Lucas-Cranach-Straße vorgesehen und auf eine gemischte Nutzung nach § 6 BauNVO ausgerichtet. Neben Wohnnutzungen sind Gewerbenutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Vergnügungsstätten, die u. U. mit einem erhöhten Störungspotenzial einhergehen könnten, werden im Rahmen der Bauleitplanung ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund werden keine erheblichen Auswirkungen auf das benachbarte Wohnquartier erwartet.

Eine schallschutztechnische Beurteilung der Auswirkungen, die von der stark frequentierten Bauerngasse auf das Plangebiet ausgehen, liegt derzeit nicht vor.

Eine Bedeutung als Naherholungsraum ist dem Plangebiet nicht zuzuschreiben.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kulturgüter sind von der Planfortschreibung nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen. Ein Hinweis auf das geltende Denkmalschutzgesetz wurde vorsorglich in den Bauleitplan aufgenommen.

Die Funktion und Betriebssicherheit der überörtlich bedeutsamen 110 kV-Freileitung im östlichen Grenzbereich des Plangebietes kann durch die geplante Einbindung der Trasse in eine öffentliche Grünfläche langfristig sichergestellt werden; hochwüchsige Grünstrukturen sind nicht vorgesehen.

Daher sind Beeinträchtigungen durch die Planaufstellung sind daher nicht zu erwarten.

6.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen

Bei der Zusammenstellung von prüfrelevanten Unterlagen ergaben sich keine nennenswerten Problemlagen. Auf Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen und der begleitend erstellten Fachgutachten (Kartierungsunterlagen, saP) können die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Entwurfsplanung qualitativ wie quantitativ hinreichend analysiert und dargestellt werden. Der vorliegende Umweltbericht wird im Bedarfsfall verfahrens- begleitend fortgeschrieben.

7 Planungsalternativen vor dem Hintergrund bauleitplanerischer Entwicklungsziele

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können ausschließlich Planungsalternativen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in Erwägung gezogen werden, die den bauleitplanerischen Zielen gleichermaßen gerecht werden können.

Mit der Maßgabe, einerseits die überörtlich bedeutsame 110 kV-Freileitungstrasse im Osten freizuhalten und andererseits eine wirtschaftliche und bedarfsgerechte Bauflächenparzellierung und -erschließung im Plangebiet sicherzustellen, werden derzeit keine planerischen Alternativen in Erwägung gezogen. Die geplante Erschließung ermöglicht großflächige Baugrundstücke im südlichen, und kleinflächige Parzellierungen im nördlichen Planungsraum.

8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im Rahmen des gemeindlichen Monitorings soll eine Überwachung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen der Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen gewährleistet werden. Dies gilt insbesondere auch für Auswirkungen, die auf Grundlage der bauleitplanerischen Aussagen nicht oder nur unzureichend abgeschätzt werden können.

Wie vorangehend dokumentiert, sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die in Folge der Realisierung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu erwarten sind, hinreichend genau abschätzbar. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen fachgerecht, vollständig und rechtzeitig umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere das grünordnerische und naturschutzfachliche Maßnahmenprogramm.

Die ordnungsgemäße Umsetzung der bauleitplanerischen Maßnahmen wird seitens der Stadt Höchststadt als Plangeber geprüft und im Rahmen ihrer Möglichkeiten sichergestellt. Dies gilt vor allem für die geplanten, umweltentlastenden Maßnahmen der Bauleitplanung (vgl. Kapitel 4 und 5).

Ein großer Teil der vorgesehenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen ist auf öffentlichen Flächen vorgesehen und dementsprechend sichergestellt (Ortsrandgestaltung, Straßenraumbegrünung).

Die vorgesehenen Kompensationsflächen (Ausgleichsflächen, CEF-Flächen) stehen bis Satzungsbeschluss ebenfalls im Eigentum der Stadt Höchststadt oder sind durch langfristige Pachtverhältnisse gesichert. Um die fachgerechte und vollständige Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sicher zu stellen, ist seitens der Stadt Höchststadt folgende, weitere Vorgehensweise geplant:

- Umsetzung der geplanten Herstellungsmaßnahmen unter Beteiligung einer qualifizierten, ökologischen Baubegleitung.
- Dokumentation der Maßnahmenumsetzung (Kurzbericht, Fotodokumentation), Abstimmung der Umsetzungsergebnisse mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt ERH und Meldung der Kompensationsflächen an das bayer. LfU (Registrierung im Ökokataster).
- Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Flächenpflege, möglichst unter Einbeziehung ortsansässiger Landwirte.

- Durchführung und Dokumentation von Erfolgskontrollen im 3-Jahresturnus, um die zielgerichtete Entwicklung der Kompensationsflächen zu überwachen und Pflegemaßnahmen oder Entwicklungsziele im Bedarfsfall anpassen zu können; Anpassungen erfolgen ausschließlich in Abstimmung mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt ERH.

Darüber hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

9 Zusammenfassung

Durch die Bauleitplanaufstellung sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von derartigen Umweltauswirkungen, können zusammenfassend folgende Feststellungen getroffen werden:

- Erhebliche Beeinträchtigungen der **natürlichen Bodenfunktionen** können durch die vorgesehenen städtebaulichen und grünordnerischen Maßnahmen minimiert werden, jedoch verbleiben insbesondere innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen erhebliche Beeinträchtigungen, deren vollständiger Ausgleich nicht nachgewiesen werden kann. Durch die vorgesehenen Nutzungsextensivierungen und naturnahen Vegetationsstrukturen auf Teilflächen der Flurstücke 616 (Höchststadt), 264 (Etzelskirchen) und 316 (Zentbechhofen; externe Ausgleichsflächen) können im Gegenzug Beiträge zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen geleistet werden.
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes und den einhergehenden Überbauungsmaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der **örtlichen Grundwasserneubildungsfunktion** verbunden. Diese Auswirkungen können durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen deutlich minimiert werden. Weitergehende Minimierungsmaßnahmen wären im Zuge der einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet möglich, indem auch auf den Baugrundstücken eine Niederschlagswasserrückhaltung und/oder -speicherung vorgesehen wird.
- Erhebliche Beeinträchtigungen des **Umweltmediums Klima und Luft** (Geländeklima) sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen des Plangebietes und dessen aktueller (geringer) Bedeutung für das Lokalklima nicht zu erwarten.
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes sind erhebliche Beeinträchtigungen der **aktuellen Lebensraumfunktion** des Plangebietes zu erwarten, wenngleich durch die vorgesehenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wirkungsvolle Beiträge zur Eingriffsminimierung geleistet werden können. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang der hohe Grün- und Wasserflächenanteil von etwa 20 %. Ergänzende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf Teilflächen der Flurstücke 616 (Höchststadt), 264 (Etzelskirchen) und 316 (Zentbechhofen; externe Ausgleichsflächen) erforderlich, um die Lebensraumverluste vollständig kompensieren zu können. So kann auch artenschutzrechtlichen Anforderungen gem. § 44 BNatSchG angemessen nachgekommen werden, die sich aufgrund des im Plangebiet nachgewiesenen Rebhuhns (stark gefährdete Brutvogelart des Offenlandes) ergeben.
- Mit Hilfe der vorgesehenen städtebaulichen, wie grünordnerischen Regelungen, können erhebliche Auswirkungen auf das Umweltmedium **Landschaftsästhetik und –erleben, Siedlungs-/Ortsbild** maßgeblich begrenzt werden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.
- Erheblich nachteilhafte Auswirkungen auf das **Umweltmedium Mensch**, insbesondere auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Wohnnutzungen), werden nicht erwartet.
- Auswirkungen auf das **Umweltmedium Kultur- und Sachgüter** sind entsprechend den vorliegenden Datengrundlagen nicht zu erwarten. Die überörtlich bedeutsame 110 kV-Freileitungstrasse im östlichen Grenzbereich wird langfristig freigehalten.

10 Literatur

10.1 Fachliteratur, -gutachten und Richtlinien

- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB 2021):
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München.
- Bauer, V. (2023): B-Plan „An den 3 Kreuzen“ in Höchststadt/Aisch. Ornithologischer und herpetologischer Fachbeitrag, Stand 11.09.2023; Anlage zur speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung.
- Braam (1999): Stadtplanung, Düsseldorf.
- Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid (2005): Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung. 1. Auflage. Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm, München.
- Ingenieurbüro Valentin Maier (IVM 2023): Bebauungsplan „An den drei Kreuzen“, Stadt Höchststadt a. d. Aisch, einschl. Planbegründung, Entwurfsfassung 2023.
- Fleckenstein Landschaftsplanung . Stadtplanung (2023): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Bebauungsplanes „An den 3 Kreuzen“, Stadt Höchststadt a. d. Aisch, Stand 27.09.2023, Lohr am Main.
- Jessel, B. & Tobias, K. (2002): Ökologisch orientierte Planung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Kaule, G. (2002): Umweltplanung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Knospe, F. (1998): Handbuch zur argumentativen Umweltbewertung. Methodischer Leitfaden für Planungsbeiträge zum Naturschutz und zur Landschaftsplanung. Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur, Dortmund.
- Kuschnerus, U. (2012): Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn.
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW 2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Karlsruhe.
- Meynen, E. & Schmihusen, J. (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg.
- Nohl, W. (2001): Landschaftsplanung. Ästhetische und rekreative Aspekte. Patzer Verlag, Berlin – Hannover.
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg., 2021): Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020-2021, München.
- Pfadenhauer, J. (1997): Vegetationsökologie – ein Skriptum. (1. Aufl. 1992). IHW – Verlag, München.

10.2 Gesetzesgrundlagen und übergeordnete Planungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2001): Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Erlangen-Höchststadt.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2023): Bodeninformationssystem Bayern, Geo-Fachdaten Atlas unter www.bis.bayern.de/.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2023): Umweltatlas Bayern, www.umweltatlas.bayern.de.

- Bayerischer Denkmal-Atlas 2023: www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmalliste/bayernviewer/; Datenrecherche April-September 2023.
- BayernAtlas 2022/23: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/; Datenrecherchen Jan. 2022 – September 2023.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 27. November 2014 (BayRS IV, 354 [2242-1-WFK], LT-Beschluss vom 27. November 2014.
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Regierung von Mittelfranken 1988: Regionalplan der Planungsregion 7, Region Nürnberg; Urfassung vom 01.07.1988 einschl. Fortschreibungen bis 2019.
- Stadt Höchststadt a. d. Aisch (2020): Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Vorentwurfsfassung Stand 11/2020, Höchststadt a. d. Aisch.
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

11 ANLAGE

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gem. § 44 BNatSchG
- Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept Fl.Nr. 316, Gemarkung Zentbechhofen (verkleinert)
- Naturschutzrechtliche Kompensationsfläche Fl.Nr. 264, Gemarkung Etzelskirchen, Entwicklungsziele

Bestandsbewertung nach BayKompV

	Fläche (m ²)	Biotopwert	Gesamtwert (BWP)
A11 Intensive Ackernutzung	16.694	2	33.388
G11 Intensive Grünlandnutzung	19.096	3	57.288
Gesamt	35.790		90.676

Sonstige Planzeichen

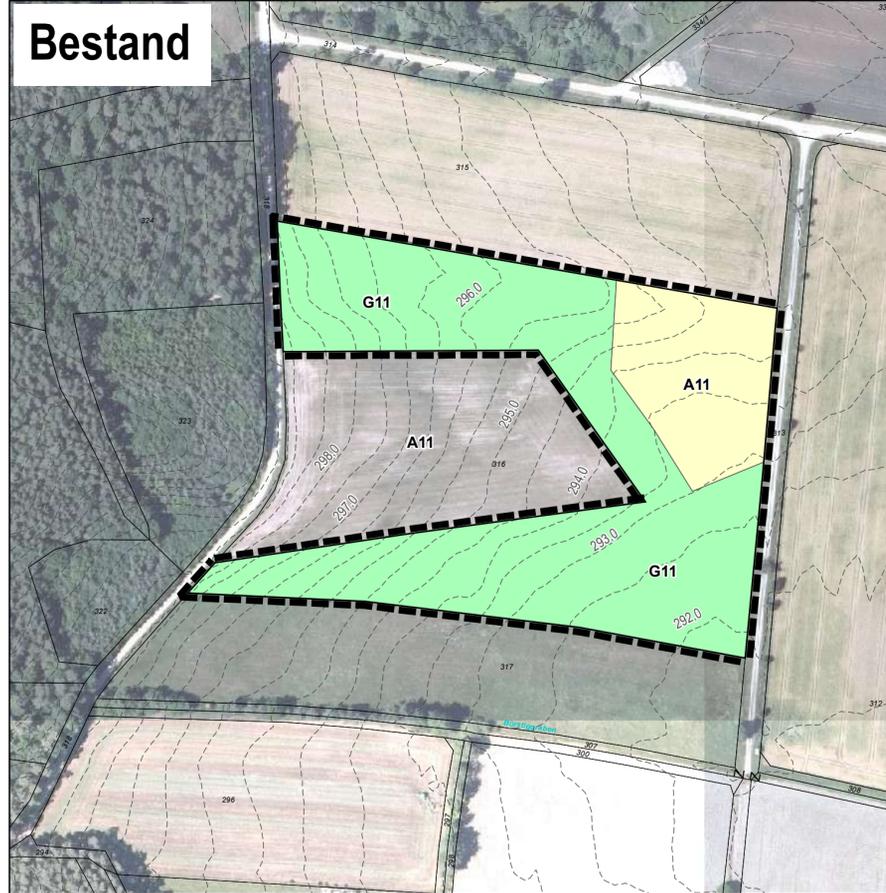
- Planungsgebiet, Flurstück 316, Gemarkung Zentbechhofen; Gesamtfläche: 35.790 m²
- Höhengichtlinie im 0,5 m - Raster mit Höhenangaben in m über NNH (DGM1, bayer. Vermessungsverwaltung 2020)
- Teilflächenzuordnung B-Plan "An den 3 Kreuzen", Stadt Höchststadt a. d. Aisch Tfl. 3.689 m² / 18.464 BWP

Zielbewertung nach BayKompV

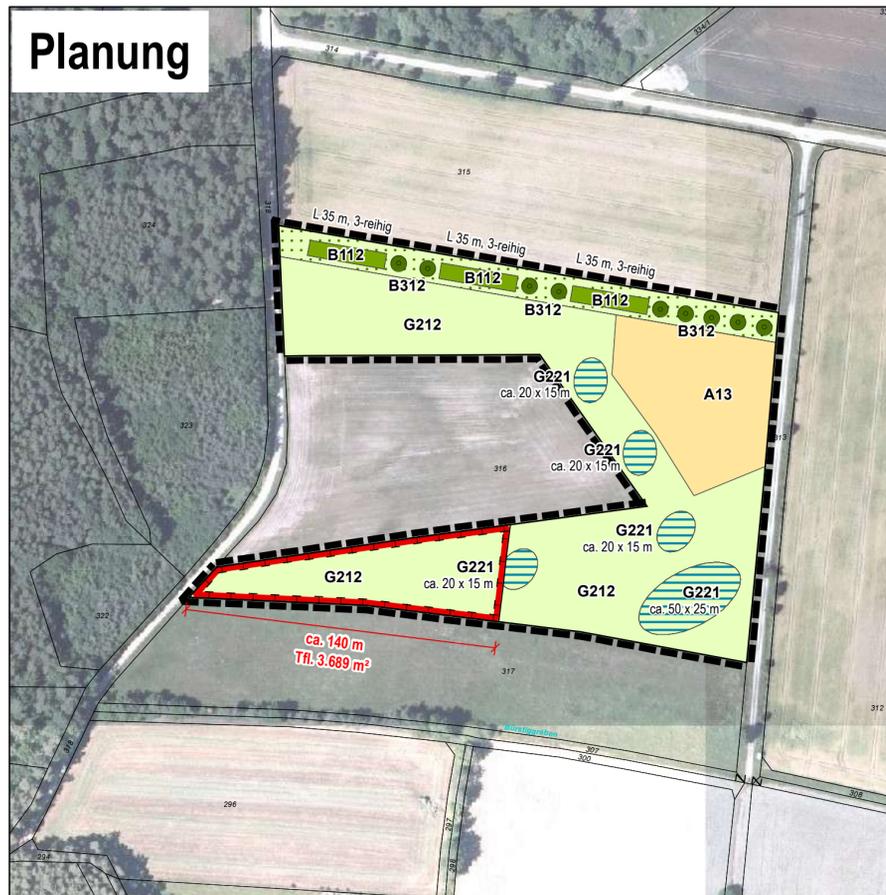
	Fläche (m ²)	Biotopwert	Gesamtwert (BWP)
B112 Strauchheckenriegel, naturnah	735	10	7.350
G221 Seggen-/Binsenreiches Feuchtgrünland in flachen Wiesenseigen	1.931	9	17.379
B312 Baumgruppe auf Altgrassaum, mesophil	2.335	8	18.680
G212 Mäßig extensiv genutztes Grünland, artenreich (ggf. Übergänge in G213)	15.094	8	120.752
A13 Extensive Ackernutzung mit Segetalvegetation	4.050	9	36.450
A11 Intensive Ackernutzung (Weiterführung Bestandsnutzung)	11.645	2	23.290
Gesamt	35.790		223.901

Biotopwertsteigerung, gesamt: 133.225 BWP

Bestand



Planung



Herstellung naturraumtypischer Laubbaumgruppen auf Altgrassäumen (B312)

Die geplanten Baumbestände zwischen Heckenriegeln werden mit naturraumtypischen Laubbaumarten aufgebaut, um deren Etablierung bei naturraumspezifischen Standortbedingungen und ihre gesamtökologische Funktionalität im Landschaftsgefüge zu gewährleisten. Das Artenspektrum umfasst vor diesem Hintergrund folgende Laubbaumarten:

- o Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- o Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- o Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- o Wildkirsche (*Prunus avium*)
- o Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- o Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Die Laubbäume entsprechen mindestens folgender Pflanzqualität, um eine zügige Bestandsentwicklung sicherzustellen: Hochstamm, ab 1,80 m Stammhöhe, 2/3-fach verschult, 12-14 cm Stammumfang, mit Wurzelballen. Zwischen Einzelgehölzen werden Pflanzabstände von 12 bis 15 m eingehalten und Verbliss-, Fage- bzw. Sturmschäden wird vorgebeugt, indem fachgerechte Verankerungsmaßnahmen (Doppelpfahl oder Dreibock) sowie Stammschutzmatten vorgesehen werden. Ausreichend bemessene Gießgräben und Baumscheibenabdeckungen (Holzhäcksel, Rindenmulch, Strohmulch) werden hergestellt und für 2 bis 3 Entwicklungsjahre unterhalten.

Insbesondere in den ersten beiden Standjahren wird auf ausreichende Bodenfeuchte geachtet und bei Bedarf gewässert, um die Bestandsentwicklung sicher zu stellen.

Anlage von naturnahen Baum-/Strauchheckenriegeln (B112)

Um die Entwicklung der geplanten Gehölzpflanzungen zu befördern, wird der Boden auf den Pflanzflächen vorbereitend durch Pflügen und Fräsen tiefgründig gelockert.

Die geplanten Strauchheckenriegel werden in Anlehnung an naturraumspezifische Vorgaben aufgebaut, um landschafts-ökologische wie auch landschaftsästhetische Funktionswerte der Pflanzung sicher zu stellen. Aus vegetationsökologischer Sicht sind am betreffenden Standort Arten des Rhamno-Prunetea (Eurosibirische Schlehegebüsche) anzusiedeln, weshalb folgendes Artenspektrum strukturbildender Gehölze vorgesehen wird:

Gehölzarten	Bestandsbreite	Pflanzqualität (m ²)
Prunus spinosa (Schwarzdorn, Schlehe)	40 x	Flughöhe: 2-1 x, 20-50
Rosa canina (Hundsrose)	30 x	Flughöhe: 2-1 x, 30-50
Rosa corymbifera (Hecken-Rose)	20 - 25 x	Flughöhe: 2-1 x, 50-80
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)	5 - 10 x	Hochstamm, Zw. ab 8-10
Crataegus monogyna, laevigata (Weißdorn)		
Vereinzelt (12 - 15 m Raster): Obsthochstämme in ortstypischer Sortenauswahl; Wildobst		

Um eine rasche Entwicklung der Strauchhecken sicher zu stellen, wird eine Mindestpflanzqualität festgelegt: 2-jährige Fluggehölze, 30-50 cm, verschult, autochthones Material.

Die Anlage der naturnahen Strauchhecken erfolgt durch 3-reihige Gehölzpflanzungen (Reihenabstand 1,50 m, Pflanzabstand 1,50 m), um eine ökologische Stabilität und Funktion der Struktur im Landschaftsgefüge sicherzustellen.

Die Entwicklung der Gehölze wird in den ersten 5 Entwicklungsjahren mit Hilfe einer Knotengeflecht-Einfriedung der Pflanzfläche sowie einer 2-schürigen Mahd im Bereich der Stand- und Zwischenräume gewährleistet. Sollten Pflanzausfälle auftreten, so werden diese artgleich ersetzt.

Mit der Pflanzflächeneinfriedung wird ein Abstand von 4,00 m zur nördlich angrenzenden, ackerbaulichen Nutzfläche eingehalten, um die ordnungsgemäße Landwirtschaft weiterhin uneingeschränkt zu gewährleisten.

Herstellung von episodisch wasserführenden, flachen Wiesenseigen (G221)

Um ergänzende Lebensraumfunktionen zu schaffen und einen wertvollen Beitrag zum örtlichen Wasserhaushalt zu leisten, sollen unter Berücksichtigung der gegebenen, topographischen Bedingungen mehrere, flach ausstreichende Wiesenseigen entsprechend den zeichnerischen Darstellungen angelegt werden. Angestrebt wird eine periodische bzw. episodische Wasserführung (Oberflächenwasseraufkommen in Folge von Starkregenereignissen oder Schneeschmelze; kein Grundwasseraufschluss) der Wiesenseigen.

Die bereits zum aktuellen Zeitpunkt wechsellufteten Maßnahmenflächen werden, gemessen am bestehenden Geländeneiveau, als maximal 60 cm tiefe Geländesenken mit sehr flach ausstreichenden Böschungsprofilen (Neigungsverhältnisse etwa 1:5 bis 1:10) ausgeformt. Anfallendes Bodenaushubmaterial soll zum örtlichen Geländeausgleich verwendet, oder in natürlicher Bodenschichtung flach auf die unmittelbar angrenzenden Ackerflächen des Flurstückes 316 aufgetragen (max. Auftragshöhe etwa 25 cm). Hierdurch kann eine landschaftsverträgliche Einbindung der Wiesenseigen in die örtliche Geländestruktur erzielt und eine aufwendige Entsorgung unbelasteten, natürlichen Bodens vermieden werden.

Die im Bereich der Abtragsflächen entstehenden Rohbodenstandorte werden natürlichen Sukzessionsprozessen überlassen. Auf eine Einsatz der Geländesenken wird zugunsten einer natürlichen Vegetationsentwicklung verzichtet. Angestrebt werden Feucht- oder Nassgrünlandfragmente.

Die flachen Wiesenseigen werden in die umgebend geplante, extensive Grünlandwirtschaft eingebunden.

Aufnahme einer extensiven Ackernutzung im östlichen Teilbereich (A13)

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Teilfläche wird in eine extensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit reichhaltiger Segetalvegetation überführt, um in enger Verzahnung mit den umgebenden Landnutzungen wertvolle Habitatstrukturen für Feldbrüter und Lebensraum für standorttypische Ackerwildkulturen zu schaffen.

Während Mais-, Rüben-, Kartoffel-, Klee- und Ackergraskulturen grundsätzlich ausgeschlossen werden, ist der Anbau von Getreide uneingeschränkt möglich. Winterkulturen werden bevorzugt, mindestens jedoch im Turnus von 2 bis 3 Wirtschaftsjahren umgesetzt. 1- bis 2-jährige Ackerbrachen mit Selbstbegrünung werden ebenfalls im Turnus von mindestens 2 bis 3 Wirtschaftsjahren und auf mindestens 50 % der Gesamtfläche umgesetzt. Der Anbau von Körnerleguminosen, Klee, Luzerne oder Klee-Luzerne-Gemisch ist im Turnus von mindestens 4 Wirtschaftsjahren möglich; bei Fruchtfolgen ohne Körnerleguminosen ist der Anbau von Klee, Luzerne oder Klee-Luzerne-Gemisch im Turnus von mindestens 2 Wirtschaftsjahren möglich.

Auf der bewirtschafteten Fläche wird nach der Ernte eine Bewirtschaftungsrufe bis mindestens 30.06. eingehalten. Auf Ackerbrachen wird eine Bewirtschaftungsrufe vom 15.03. bis 31.08. sichergestellt.

Auf die Flächeneinfriedung (organisch wie mineralisch) wird grundsätzlich verzichtet.

Pflege des Biotopkomplexes

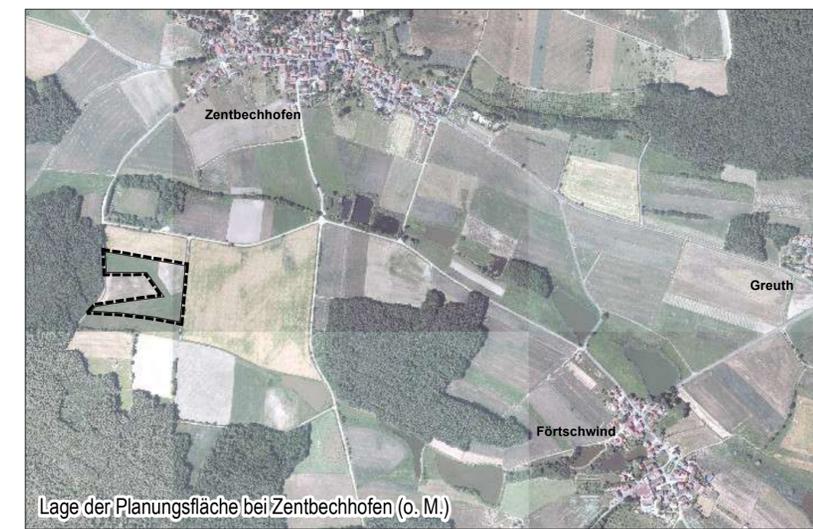
Die geplanten Laubbaumgruppen werden der artspezifischen Entwicklung überlassen und nur im Bedarfsfall Verkehrssicherungsmaßnahmen unterzogen.

Auf den Einsatz von Fungiziden, Herbiziden und Insektiziden wird außerhalb der ackerbaulichen Nutzflächen grundsätzlich verzichtet, um Lebensraumbedingungen in ihrer Gesamtheit zu sichern und die Entwicklung der Landschaftsstrukturen unter natürlichen, lokalen Standortvoraussetzungen zu gewährleisten.

Die Entwicklung und Pflege des Extensivgrünlandes wird durch eine 1- bis 2-malige Mahd ab Ende Juni sichergestellt und anfallendes Mahdgut wird großenteils abgeräumt, um Verfilzungen wie auch autogener Eutrophierung in diesen Bereichen vorzubeugen. Eine Beweidung (Wanderweidwirtschaft) des Bestandes wird als alternative oder ergänzende Pflegemaßnahme nicht ausgeschlossen.

Um die Strauchheckenriegel langfristig zu erhalten, werden bei Bedarf, voraussichtlich im Turnus von etwa 15 bis 20 Jahren, Verjüngungsmaßnahmen in Form von Stockhieben angesetzt. Derartige Stockhiebe werden ausschließlich abschnittsweise (maximal 25 % des Gesamtbestandes je Pflegedurchgang) und in Wintermonaten durchgeführt. Regelmäßige Formbeschneidungen werden generell ausgeschlossen. Einzelbäume werden im Rahmen der Pflegemaßnahmen belassen.

Gehölzbegleitend werden insbesondere süd- und westexponierte Altgrassaume mit einer Strukturbreite von 3,0 bis 5,0 m entwickelt und als habitatschaffende Biegelstrukturen lediglich abschnittsweise im 2-Jahresturnus einer Herbstmahd einschl. Mahdgrünräumung unterzogen. Sie bilden wertvolle Lebensraumelemente für die heimische Insektenfauna und Niederwildarten.



Lage der Planungsfläche bei Zentbechhofen (o. M.)

Naturschutzfachliche Kompensationsflächenplanung

Fl.Nr. 316, Gemarkung Zentbechhofen

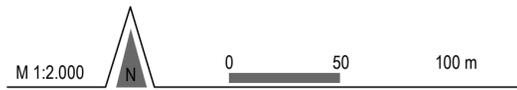


Kartenhintergrund: Bayer. Vermessungsverwaltung, DTK25 2020

Arbeitsstand 22. November 2022

Auftraggeber Stadt Höchststadt a. d. A. Marktplatz 5 91315 Höchststadt a. d. A.

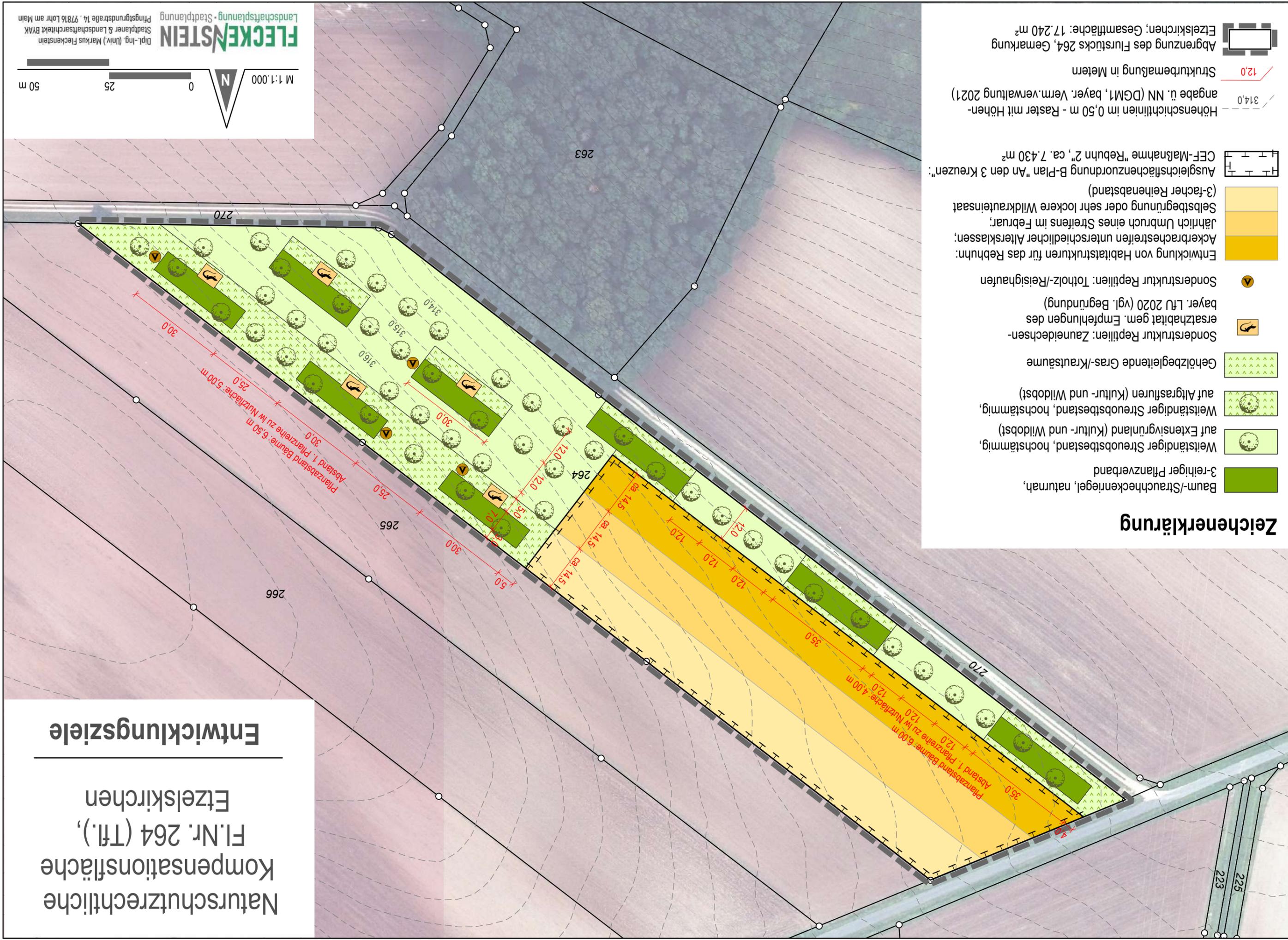
Planverfasser **FLECKENSTEIN** Landschaftsplanung · Stadtplanung
Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein
Freier Landschaftsarchitekt BYAK · Freier Stadtplaner BYAK
Pflinggrundstraße 14 · 97816 Lohr am Main · www.buero-fleckenstein.de



Naturschutzrechtliche Kompensationsfläche Fl.Nr. 264 (Tfl.), Etzelskirchen

Entwicklungsziele

FLECKENSTEIN
Landschaftsplanung - Stadtplanung
Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein
Stadtplaner & Landschaftsarchitekt BYAK
Pflingstgrundstraße 14, 97816 Lohr am Main



Zeichenerklärung

- Baum-/Strauchheckenriegel, naturnah, 3-reihiger Pflanzverband
- Weiständiger Streuobstbestand, hochstämmig, auf Extensivgrünland (Kultur- und Wildobst)
- Weiständiger Streuobstbestand, hochstämmig, auf Altgrasfluren (Kultur- und Wildobst)
- Gehölzbegleitende Gras-/Krautsäume
- Sonderstruktur Reptilien: Zaunidechsen-ersatzhabitat gem. Empfehlungen des Bayer. LFU 2020 (vgl. Begründung)
- Sonderstruktur Reptilien: Totholz-/Reisighaufen
- Entwicklung von Habitatstrukturen für das Rebuhn: Ackerrechenstreifen unterschiedlicher Altersklassen; Jährlich Umbruch eines Streifens im Februar; Selbstbegrünung oder sehr lockere Wildkrauteinsaat (3-facher Reihenabstand)
- Ausgleichsflächenzuordnung B-Plan "An den 3 Kreuzen" (EFF-Maßnahme "Rebuhn 2", ca. 7.430 m²)
- Höhenrichtlinien im 0,50 m - Raster mit Höhenangabe ü. NN (DGM1, Bayer. Verm.verwaltung 2021)
- Strukturmaßung in Metern
- Etzelskirchen; Gesamtfläche: 17.240 m²

Abgrenzung des Flurstücks 264, Gemarkung Etzelskirchen; Gesamtfläche: 17.240 m²

Stadt Höchststadt a. d. Aisch
Landkreis Erlangen-Höchststadt



Bebauungsplan „An den 3 Kreuzen“

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG



Bearbeitungsstand ENTWURF, 27. September 2023

Planungsträger **Stadt Höchststadt a. d. Aisch**
Erster Bürgermeister Gerald Brehm
Marktplatz 5
91315 Höchststadt a. d. Aisch

Planverfasser

FLECKENSTEIN
Landschaftsplanung · Stadtplanung

Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein
Freier Landschaftsarchitekt BYAK · Freier Stadtplaner BYAK
Pfungstgrundstraße 14 · 97816 Lohr am Main
Tel. 09352-500472 · www.buero-fleckenstein.de

INHALT

1	Einleitung	2
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	2
1.2	Eingriffsraum und bestehende Lebensraumqualitäten	2
1.3	Datengrundlagen	4
1.4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	4
2	Wirkung des Vorhabens	4
2.1	Baubedingte Wirkfaktoren	4
2.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren	4
2.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	5
3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	5
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	5
3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG	5
4	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	9
4.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	9
4.1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	9
4.1.2	Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie	9
4.2	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	10
5	Fazit	13
6	Literatur	14

Anlagen:

- Bauer, V. (2023): B-Plan „An den 3 Kreuzen“ in Höchstädt/Aisch. Ornithologischer und herpetologischer Fachbeitrag, Stand 11.09.2023.

1 Einleitung

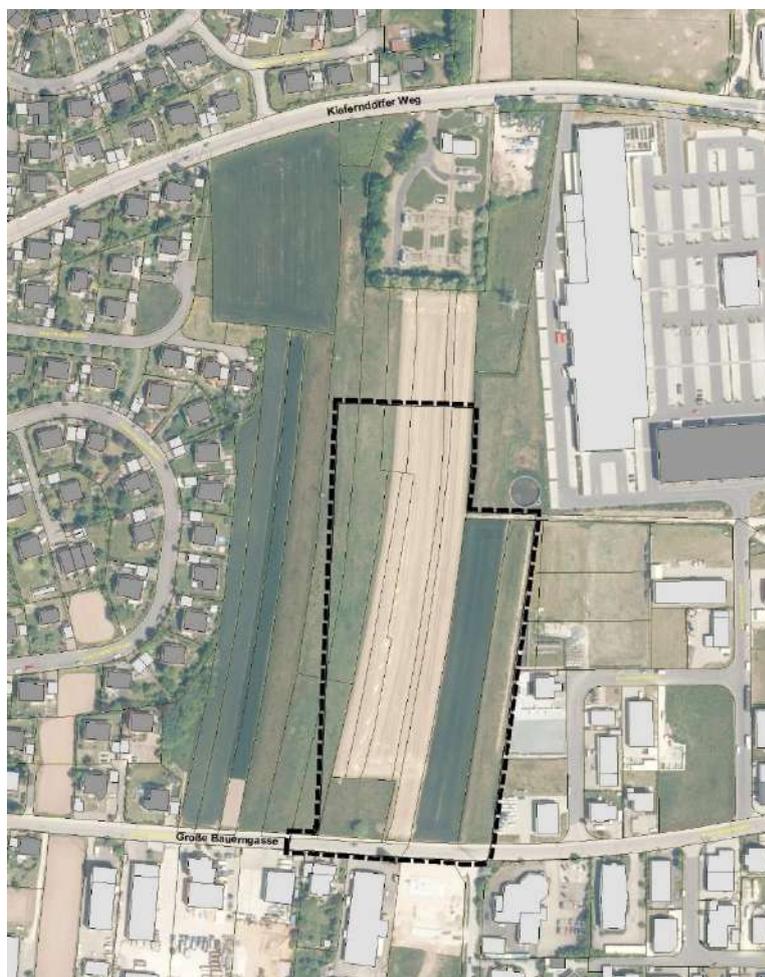
1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch beabsichtigt zwischen dem bestehenden Wohnquartier an der Lucas-Cranach-Straße und dem Gewerbegebiet Höchststadt-Ost ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zu entwickeln und in diesem Zusammenhang den Bebauungsplan „An den 3 Kreuzen“ aufzustellen. Zusätzlich sind räumlich entkoppelte Maßnahmen des Naturschutzes (Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung und artenschutzrechtlich veranlasste CEF-Maßnahmen) auf einer Gesamtfläche von etwa 1,92 ha vorgesehen, um die planbedingt zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren.

Die Bauleitplanung ist einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gem. § 44 BNatSchG zu unterziehen. Im Rahmen dieser Prüfung werden Wirkfaktoren der Planung prognostiziert, die Betroffenheit europa- und/oder nationalrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten beurteilt, sowie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Planvorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Soweit erforderlich, werden Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG abgeleitet.

1.2 Eingriffsraum und bestehende Lebensraumqualitäten

Der nachfolgende Kartenauszug vermittelt einen Überblick über den etwa 3,4 ha Fläche umfassenden Eingriffsraum, der an der Großen Bauerngasse, unmittelbar südwestlich des vor wenigen Jahren geschaffenen „Aischpark-Centers“ abgegrenzt ist.



Lage des Planungsgebietes im Kernstadtgebiet Höchststadt (Kartengrundlage: ALKIS-Daten, bayer. LDBV 2022)



Die aktuellen Biotop- und Nutzungstypen wurden im Jahr 2023 nach Maßgabe des Kartierungsschlüssels der BayKompV flächendeckend kartiert und können der Themenkarte „Realnutzung“ in Kapitel B 3.6 der Planbegründung zum Bebauungsplanentwurf teilflächenscharf entnommen werden.

Der Planungsraum ist derzeit in unterschiedlicher Intensität landwirtschaftlich genutzt. Während im mittleren und östlichen Teilraum eine intensive, ackerbauliche Flächennutzung (A11) vorherrscht, wird der westliche Teilraum von mehrjährigen Ackerbrachen (A2) und der südliche Teilraum von einer Grünlandbrache mittlerer Standorte mit vereinzelt aufkommenden Initialgehölzen (G215) und einer engständigen Jungbaumgruppe eingenommen (B311; vgl. nebenstehenden Kartenauszug).

Realnutzung im Planungsgebiet mit Codierung gem. BayKompV
(Auszug aus Themenkarte Kap. B 3.6 der Begründung zum B-Plan)

Angesichts (1) der bestehenden Flächennutzung und -ausstattung und (2) der umgebenden, baulichen Barrierestrukturen ist die Lebensraumfunktion des Betrachtungsraumes zwischenzeitlich stark begrenzt.

Noch vor etwa 10 Jahren konnten im Rahmen von zoologischen Grundlagenerhebungen im Eingriffsraum ein Feldlerchenrevier und im näheren Umfeld des Plangebiets weitere, artenschutzrechtlich bedeutsame Brutvorkommen von Feldlerche, Rebhuhn, Goldammer, Feldsperling und Neuntöter registriert werden (Dipl.-Biol. B. Pfeiffer 2013). Jedoch war der Betrachtungsraum zu diesem Zeitpunkt deutlich geringer baulich geprägt - insbesondere die raumgreifenden, baulichen Anlagen des Aischpark-Centers, die mit einer erheblichen Flächeninanspruchnahme, aber auch weiträumigen Kulissenwirkungen bzw. Randeffekten auf verbleibende Offenlandflächen einhergehen - bestanden damals noch nicht.

Die bestehende Grünlandbrache, wie auch die mehrjährigen Ackerbrachen im Planungsgebiet bilden wertvolle Lebensräume für Insekten und Niederwild. Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse sind (1) angesichts der geschlossenen Vegetationsstruktur (Offenstellen fehlend), (2) fehlender Deckungs- und Sonnenstrukturen und (3) schlecht grabfähiger Böden unwahrscheinlich. Sie können jedoch ohne eine systematische Präsenz-/Absenzkartierung im Gelände nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, zumal Vorkommen der Art auf Sandstandorten unmittelbar nördlich des Kieferndorfer Weges in den vergangenen Jahren mehrfach belegt wurden.

Angesichts der gegebenen Lebensraumausstattung sind im Rahmen der vorliegenden saP die beiden folgenden Artengruppen zu beleuchten, die auch Gegenstand vorbereitender Geländekartierungen waren (vgl. Anlage):

- Brutvögel des Offen- und Halboffenlandes
- Reptilien - Zauneidechse



Blick über den Planungsraum nach Nordosten

1.3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Zoologische Grundlagenerfassungen im Kartierungsjahr 2023: Avifauna und Reptilien (vgl. Anlage, V. Bauer 2023)
- Artenschutzkartierung Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2021)
- Arteninformationen zu saP-relevanten Arten des bayer. LfU, Onlineabfrage März – Juli 2023
- Potenzialabschätzung auf Grundlage der örtlichen Lebensraumausstattung und Habitatstruktur
- Entwurf des Bebauungsplanes „An den 3 Kreuzen“ i. d. F. v. 09/2023

1.4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung basieren auf der Richtlinie „Hinweise zur Aufstellung naturschutzrechtlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Stand 01/2015.

2 Wirkung des Vorhabens

2.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingt ist im Bereich der geplanten Bau- und Verkehrsflächen mit akustischen und bewegungsoptischen Reizen wie auch mit Erschütterungen aufgrund von Bautätigkeiten zu rechnen, die sich auf die Lebensraumqualitäten der Umgebung auswirken können. Hinsichtlich dieser Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass der Planungsraum bereits Störwirkungen durch die angrenzende Erschließungsstraße „Große Bauerngasse“ und den umgebenden Siedlungsraum (Wohn- wie Gewerbestandorte) bestehen.

Zudem ist es denkbar, dass im Rahmen der Planumsetzung bestehende Lebensraumqualitäten durch die Einrichtung von Arbeitsräumen und Lagerflächen vorübergehend aufgelöst bzw. beeinträchtigt werden.

Durch Arbeitsraumbegrenzungen, Bauzeitenbeschränkungen und ggf. auch vorbereitende Vergrümmungsmaßnahmen gilt es erhebliche, baubedingte Störungs- und Schädigungswirkungen im Rahmen der Planumsetzung weitestgehend zu vermeiden oder auszuschließen.

2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Im Zuge der Planumsetzung werden im Bereich der geplanten Bau- und Verkehrsflächen Teilräume befestigt oder überbaut, wodurch deren bestehende Lebensraumqualitäten erheblich beeinträchtigt, bzw. für einen Großteil der momentan (potenziell) vorkommenden Tier- und Pflanzenarten vollständig aufgelöst werden. Daneben sind intensivere Flächenkultivierungen im Bereich von Bauflächen zu erwarten (anlagenbegleitende Grünflächen, Gärten), die ebenfalls mit Auswirkungen auf die bestehenden Lebensraumfunktionen (Biotopqualitäten, Habitatausstattung) verbunden sein können. Hinzu kommen neue Kulissenwirkungen auf die verbleibenden (kleinflächigen) Offenstandorte westlich und nördlich des Plangebietes, die unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Siedlungskanten und Kulissenwirkungen, die sehr wahrscheinlich zu einem vollständigen Lebensraumverlust des Betrachtungsraumes für Ackerbrüter führen werden.

Im Gegenzug sind bei fachgerechter Umsetzung der geplanten Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen neue Lebensraumqualitäten im räumlich-funktionalen Verbund mit dem Eingriffsraum absehbar. Diesem Sachverhalt gilt es bei der Beurteilung der ökologischen Funktion der vom Planvorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang Rechnung zu tragen.

2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Nach Herstellung der geplanten Bebauung, Verkehrsflächen und Grünflächen ist betriebsbedingt von akustischen und bewegungsoptischen Reizen durch Fahrzeugbewegungen und Personenaktivitäten (Fußgänger und Radfahrer) auszugehen, die sich auf das Plangebiet, aber auch auf dessen Umfeld auswirken können. Aufgrund dieser Wirkfaktoren könnten Tierarten u. U. unmittelbar geschädigt werden oder - in Folge erheblicher Störungen - ihre Brut-, Nahrungs- bzw. Jagdhabitats aufgeben, bzw. in andere Bereiche verlagern. Mit einer erheblichen Steigerung des lokalen Prädatorenaufkommens (insbesondere Hauskatzen) ist angesichts der geplanten Mischbebauung hingegen nicht zu rechnen.

Ob es in Folge der Planumsetzung zu einer erheblichen Verschärfung der schon bestehenden Störungskulisse kommen könnte, gilt es im Weiteren art- bzw. gildenbezogen zu prüfen.

3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten vorzubeugen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

M1: Begrenzung des Einleitungszeitraums für Erschließungs- und Baumaßnahmen (Baufeldräumung)

Um unmittelbaren Individuenschädigungen oder erheblichen Störungen des im Plangebiet festgestellten Rebhuhns vorzubeugen, sind Erschließungs- und Baumaßnahmen außerhalb der prioritären Vogelbrutzeit einzuleiten. Ein geeigneter Zeitraum besteht zwischen dem 15.08. und dem 01.02.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Vorfeld von Baumaßnahmen, zwischen dem 15.08. und dem 01.02., Schwarzbrachen oder Mulchflächen mit Vergrämungswirkung geschaffen werden, deren offener Zustand bis Baubeginn aufrecht zu erhalten ist.

M2: Strenge Begrenzung von Arbeits- und Lagerräumen

Baubedingt erforderliche Arbeits- und Lagerflächen sind auf das zwingend erforderliche Ausmaß zu begrenzen und ausschließlich innerhalb des von Bau- oder Eingrünungsmaßnahmen betroffenen Planungsgebietes zulässig. Hierdurch soll unmittelbaren Schädigungen von evtl. Gelegen und Individuen in der umgebenden Agrarlandschaft, aber auch erheblichen Störungen von evtl. besetzten Bruthabitats vorgebeugt werden.

M3: Begrenzung des Umsetzungszeitraums für die unvermeidbare Rodung von Gehölzen

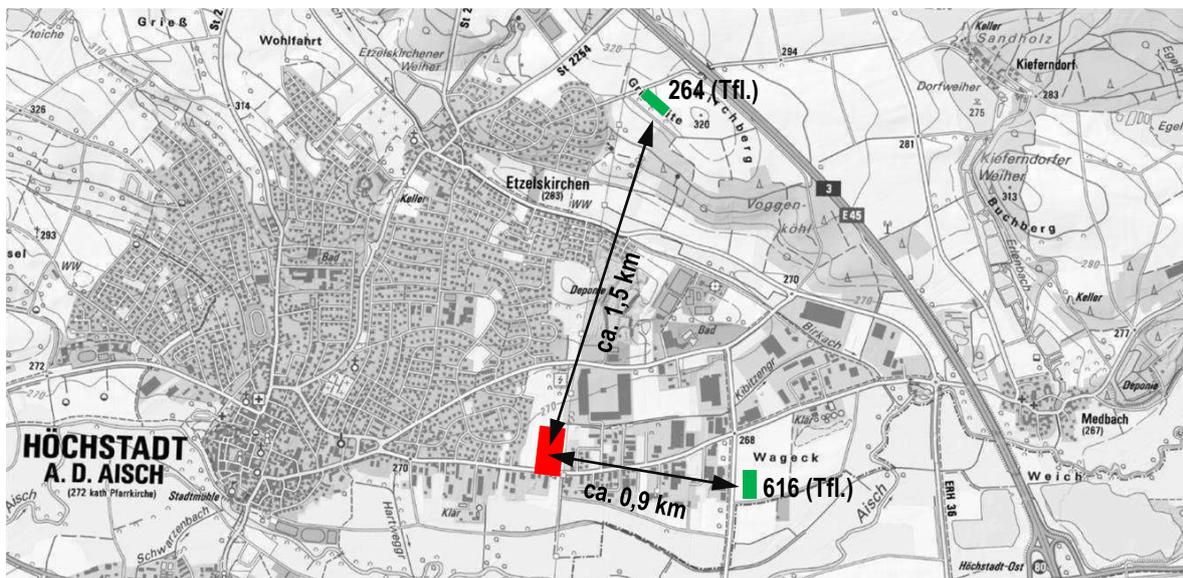
Stockhiebe sowie Rodungen, die im Zuge der Planumsetzung nur punktuell erforderlich sind, sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG grundsätzlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen.

3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Um die ökologische Funktion der von der Eingriffsplanung betroffenen Habitatstrukturen des vor Ort nachgewiesenen Rebhuhns im räumlichen Zusammenhang zu wahren, sind Artenhilfsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich, die eine Erhaltung oder Verbesserung der Lebensraumbedingungen für den Offenlandbrüter im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum bewirken.

Angesichts der Kartierungsergebnisse (vgl. Anlage) muss in Folge der Planumsetzung von einem vollständigen Verlust eines Brutreviers des Rebhuhns im Eingriffsraum ausgegangen werden. Die verbleibenden Offenstandorte zwischen der Großen Bauerngasse und dem Kieferndorfer Weg reichen unter Berücksichtigung der bestehenden und künftigen Kulissenwirkungen von Siedlungsrändern zur Erhaltung des Bruthabitats nicht aus.

Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, auf 2 Ackerstandorten im näheren Umfeld des Eingriffsraumes neue, besonders geeignete Habitatstrukturen für den Offenlandbrüter zu schaffen. Hierzu sollen Teilflächen der intensiv ackerbaulich genutzten Flurstücke 616, Gemarkung Höchststadt (etwa 900 m südöstlich des Eingriffsraumes gelegen) und 264, Gemarkung Etzelskirchen (etwa 1,5 km nordöstlich des Eingriffsraumes gelegen) in Anspruch genommen werden, in deren Umfeld in den vergangenen Jahren Vorkommen des Rebhuhns registriert werden konnten. Eine Teilfläche des Flurstückes 264, Gemarkung Etzelskirchen, ist bereits für eine andere Eingriffsplanung im Stadtgebiet als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche vorgesehen und entsprechend überplant. Hierdurch ergeben sich auch für die Restfläche günstige Standortvoraussetzungen als CEF-Maßnahmenfläche.



Lage der vorgesehenen CEF-Maßnahmenflächen im Stadtgebiet Höchststadt (Kartengrundlage: DTK25, LDBV 2023)

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt im Weiteren unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

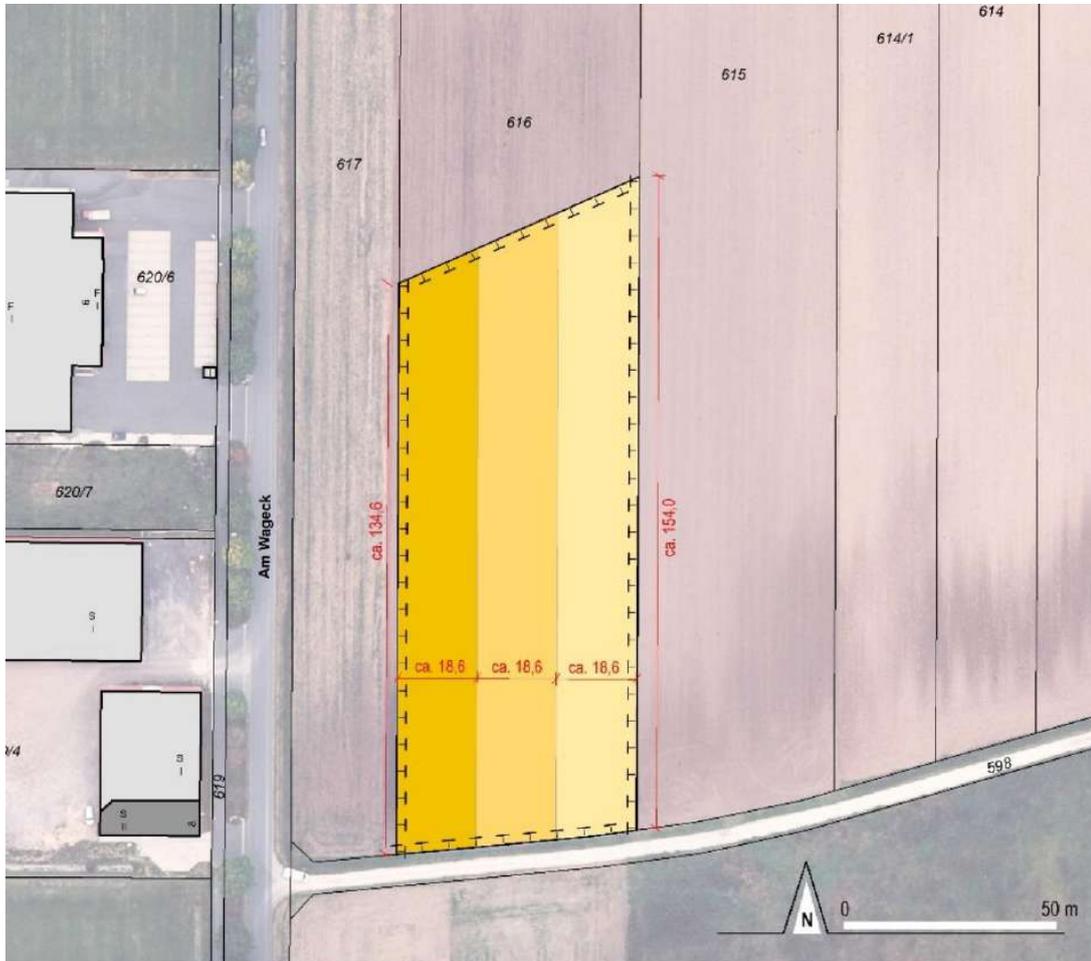
CEF1:

Schaffung von Habitatstrukturen für das Rebhuhn auf einer Teilfläche des Flurstücks 616, Gemarkung Höchststadt

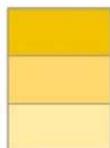
Auf dem derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flurstück 616, Gemarkung Höchststadt, ist auf der südlichen (talseitigen) Teilfläche von etwa 8.100 m² eine Ackerbrache, bestehend aus mehreren Entwicklungsstadien, vorzusehen, um die ökologische Funktion der vom Planvorhaben betroffenen Lebensstätten des Rebhuhns im räumlichen Zusammenhang zu wahren (vgl. nachstehende Kartendarstellung). Hierbei sind folgende Vorgaben grundsätzlich zu beachten:

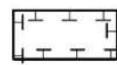
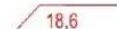
- Die Maßnahmenfläche ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen, oder mit einer niedrigwüchsigen Wildkrautmischung einzusäen. Hierbei ist eine Saatgutmischung regionaler Herkunft unter besonderer Berücksichtigung standorttypischer Segetalvegetation zu verwenden, eine reduzierte Saatgutmenge (max. 50 – 70 % der regulären Saatgutmenge) auszubringen und ein 3-facher Saatreihenabstand zu wählen, um eine lückige/lichte Bestandsstruktur zu erzielen.
- Die Brachfläche ist in 3 Bewirtschaftungsstreifen von etwa 18,6 m Breite aufzuteilen (vgl. nachstehende Kartendarstellung). Jährlich im Februar ist ein Bewirtschaftungsstreifen umzubrechen und der natürlichen Vegetationsentwicklung zu unterwerfen, oder wie vorstehend dargestellt, sehr dünn/lückig einzusäen. Hierdurch kann auf der Maßnahmenfläche eine hochwertige Habitatstruktur für das Rebhuhn erzielt werden, die unterschiedliche Brachestadien bzw. Vegetationsdichten umfasst und ganzjährig sowohl Nahrung, als auch Deckung bietet.

- Auf den Brachflächen sind der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, mechanische Unkrautbekämpfungsmaßnahmen und Mahdeingriffe während der Vogelbrutzeit grundsätzlich nicht zulässig.
- Mahdeingriffe außerhalb der Vogelbrutzeiten sind lediglich im Falle einer sehr dichten, hochwüchsigen Vegetationsstruktur zulässig und grundsätzlich auf maximal 50 % der Gesamtfläche zu begrenzen, um stets ausreichend bemessene Deckungsstrukturen über die Wintermonate vorzuhalten.
- Die Maßnahmenfläche ist im Jahr vor der Baufeldräumung und Erschließung des Plangebietes funktionsfähig herzustellen, um dem Rebhuhn nutzbare Ersatzstrukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum zu bieten.



Zeichenerklärung

-  Entwicklung von Habitatstrukturen für das Rebhuhn:
 Ackerbrachestreifen unterschiedlicher Altersklassen;
 Jährlich Umbruch eines Streifens im Februar;
 Selbstbegrünung oder sehr lockere Wildkrauteinsaat
 (3-facher Reihenabstand)

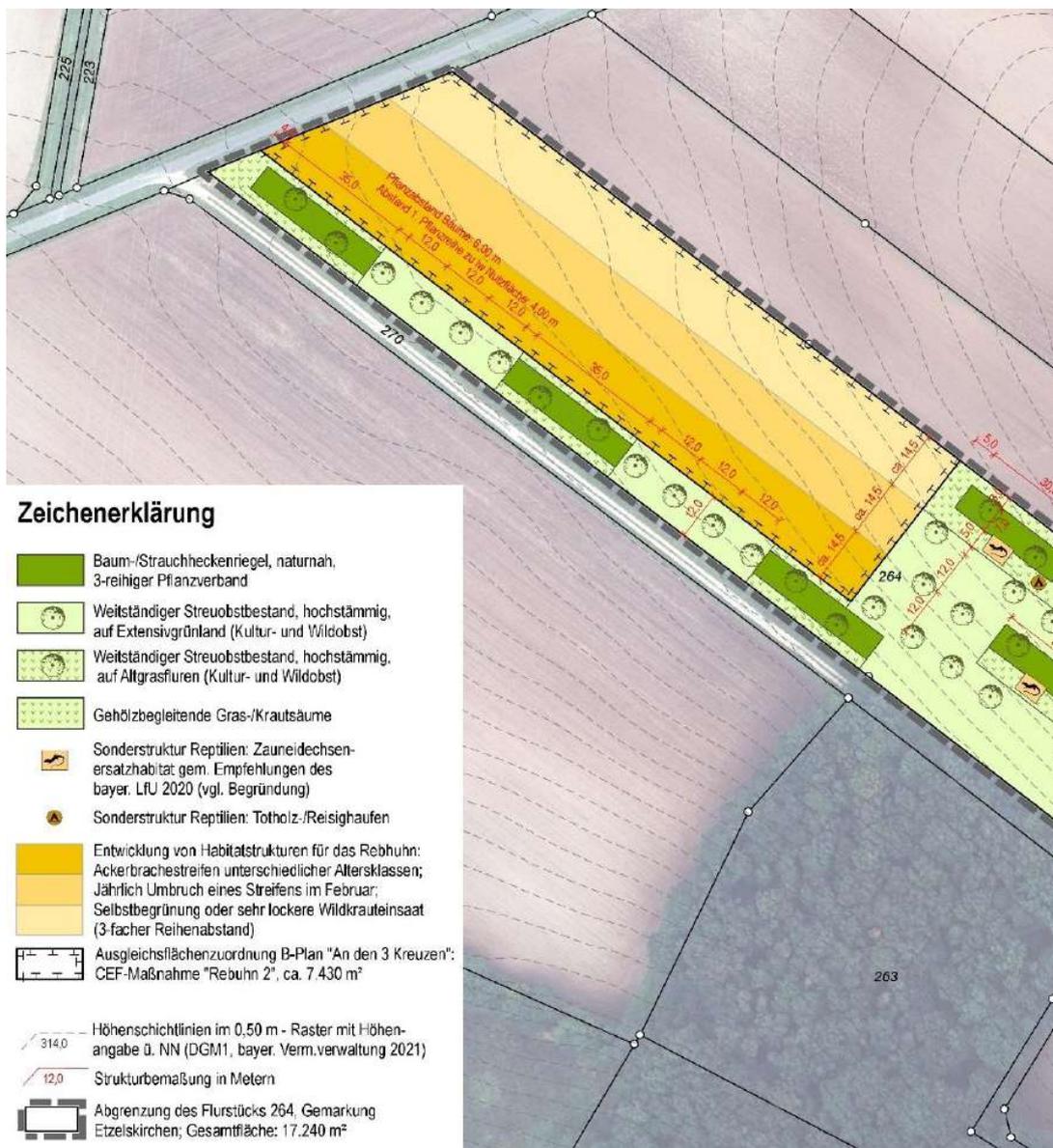
-  Ausgleichsflächenzuordnung
 B-Plan "An den 3 Kreuzen":
 CEF-Maßnahme "Rebuhn 1"
 auf FINr. 616, Höchststadt,
 Tfl. ca. 8.100 m².
-  18,6 Strukturmaßung in Metern

CEF2:

Schaffung von Habitatstrukturen für das Rebhuhn auf einer Teilfläche des Flurstücks 264, Gemarkung Höchststadt

Auf der nördlichen Teilfläche von etwa 7.430 m² des derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flurstücks 264, Gemarkung Etzelskirchen, ist eine Ackerbrache, bestehend aus mehreren Entwicklungsstadien, vorzusehen, um die ökologische Funktion der vom Planvorhaben betroffenen Lebensstätten des Rebhuhns im räumlichen Zusammenhang zu wahren (vgl. nachstehende Kartendarstellung). Hierbei sind folgende Vorgaben grundsätzlich zu beachten:

- Die Maßnahmenfläche ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen, oder mit einer niedrigwüchsigen Wildkrautmischung einzusäen. Hierbei ist eine Saatgutmischung regionaler Herkunft unter besonderer Berücksichtigung standorttypischer Segetalvegetation zu verwenden, eine reduzierte Saatgutmenge (max. 50 – 70 % der regulären Saatgutmenge) auszubringen und ein 3-facher Saatreihenabstand zu wählen, um eine lückige/lichte Bestandsstruktur zu erzielen.
- Die Brachfläche ist in 3 Bewirtschaftungsstreifen von etwa 14,5 m Breite aufzuteilen (vgl. nachstehende Kartendarstellung). Jährlich im Februar ist ein Bewirtschaftungsstreifen umzubrechen und der natürlichen Vegetationsentwicklung zu unterwerfen, oder wie vorstehend dargestellt, sehr dünn/lückig einzusäen. Hierdurch kann auf der Maßnahmenfläche eine hochwertige Habitatstruktur für das Rebhuhn erzielt werden, die unterschiedliche Brachestadien bzw. Vegetationsdichten umfasst und ganzjährig sowohl Nahrung, als auch Deckung bietet.
- Auf den Brachflächen sind der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, mechanische Unkrautbekämpfungsmaßnahmen und Mahdeingriffe während der Vogelbrutzeit grundsätzlich nicht zulässig.
- Mahdeingriffe außerhalb der Vogelbrutzeiten sind lediglich im Falle einer sehr dichten, hochwüchsigen Vegetationsstruktur zulässig und grundsätzlich auf maximal 50 % der Gesamtfläche zu begrenzen, um stets ausreichend bemessene Deckungsstrukturen über die Wintermonate vorzuhalten.
- Die Maßnahmenfläche ist im Jahr vor der Baufeldräumung und Erschließung des Plangebietes funktionsfähig herzustellen, um dem Rebhuhn nutzbare Ersatzstrukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum zu bieten.



Auszug Kompensationsflächenplanung Flurstück 264, Gemarkung Etzelskirchen (vgl. Anlage zum Umweltbericht B-Plan „An den 3 Kreuzen“)

4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot:

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Pflanzenarten

Ein Vorkommen sämtlicher im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Pflanzenarten kann im unmittelbar von vorhabenbedingten Auswirkungen betroffenen Untersuchungsraum angesichts der gegebenen, standörtlichen Rahmenbedingungen ausgeschlossen werden. Hinweise auf prüfungsrelevante Pflanzenvorkommen ergaben sich im Zuge der Kartierungsarbeiten im Jahr 2023 nicht.

4.1.2 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (Individuenschutz):

Signifikante, vorhabenbedingte Erhöhung des natürlichen Verletzungs- oder Tötungsrisikos von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Unter den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sind Vorkommen folgender Tierarten im Untersuchungsgebiet nicht grundsätzlich auszuschließen:

Reptilienvorkommen, insbesondere Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Im Rahmen der 2023 durchgeführten, systematischen Geländekartierungen konnte die streng geschützte Zauneidechse weder im Planungsgebiet, noch innerhalb seines näheren Umfelds (40 – 50 m Umgriff) nachgewiesen werden (vgl. Anlage, Kartierungsbericht V. Bauer 2023).

Vor diesem Hintergrund kann eine Betroffenheit der Reptilienart durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (Individuenschutz):

Signifikante, vorhabenbedingte Erhöhung des natürlichen Verletzungs- oder Tötungsrisikos von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Europäischen Vogelarten

Im Untersuchungsgebiet konnte im Erhebungsjahr 2023 ein Revier des Rebhuhns (*Perdix perdix*) festgestellt werden, das durch das Planvorhaben unmittelbar betroffen sein wird. Der Offenlandbrüter gilt sowohl in Bayern, als auch in der Bundesrepublik Deutschland zwischenzeitlich als stark gefährdet (RLD/RLB 2).

Im Übrigen wurden 2023 ausschließlich Nahrungsgäste (Turmfalke, Star) und gehölzbezogene Brutvogelarten im mittelbaren Umfeld des Planungsraumes festgestellt (z. B. Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Grünfink u. a.), die durch das Planvorhaben nicht erheblich betroffen sind (vgl. Anlage, Kartierungsbericht V. Bauer 2023). Diesbezüglich können artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne von § 44 BNatSchG pauschal ausgeschlossen werden, sofern die unvermeidbare Rodung der mehrstämmigen Strauchweide im südlichen Grenzbereich des Plangebietes außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt wird (gem. **Vermeidungsmaßnahme M3**, Kap. 3.1).

Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*), die zuletzt vor etwa 10 Jahren im Planungsraum beobachtet wurde, können auf Grundlage der Kartierungsergebnisse aus dem Jahr 2023 ausgeschlossen werden (vgl. Anlage, Kartierungsbericht V. Bauer 2023).

Rebhuhn (*Perdix perdix*)

Europäische Vogelart nach VRL

1 Grundinformationen

Rote-Liste Status Deutschland: 2

Bayern: 2

Art(en) im UG nachgewiesen

potenziell möglich

Das Rebhuhn ist außerhalb der Alpen und der höheren Mittelgebirge in Bayern lückenhaft verbreitet.

Die Verbreitungsschwerpunkte liegen einerseits in Nordbayern (Fränkisches Keuper-Lias-Land, Mainfränkische Platten, Grabfeldgau und Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland, andererseits im Donaauraum und südlich davon im niederbayerischen Hügelland, den Isar-Inn-Schotterplatten und der Lech-Wertach-Ebene). Großflächig fehlt die Art im Alpenvorland etwa ab 500 m ü.NN und in den Alpen.

Die aktuelle Bestandsschätzung für ganz Bayern liegt zwischenzeitlich deutlich unter den Angaben aus dem Erfassungszeitraum 1996-1999. Das Rebhuhn erlitt in ganz Mitteleuropa sehr große Bestandsabnahmen schon lange vor 1996 – derzeit werden nur noch 4.600 bis 8.000 Brutpaare in Bayern angenommen (bayer. LfU 2022). Die aktuellen Schätzungen zeigen, dass dieser Trend noch immer nicht gestoppt werden konnte (BfN 2017). Die Art gilt daher bayernweit als stark gefährdet.

Als Bodenbrüter und ganzjährig im Brutgebiet verweilender Standvogel mit einer ausgeprägten Bindung an extensiv genutzte, kleinstrukturierte Offenlandlebensräume (Äcker, Wiesen, Heiden) ist das Rebhuhn aufgrund der Intensivierung der Landnutzung sowie des großen Flächenverbrauches gefährdet.

Die Revierbesetzung erfolgt etwa Ende Februar bis Anfang März, wobei das Rebhuhn als Standvogel auch im Winter störungsempfindlich ist. Ab April ist mit Gelegen zu rechnen. Wichtige Vegetationsstrukturen von Rebhuhnhabitaten sind lückige, nicht zu hochwüchsige Vegetationspartien für die Nahrungssuche (sowie für ein entsprechendes Insekten- und Arthropodenangebot) am Boden. Außerdem benötigt das Rebhuhn ein Mindestmaß an deckungsbietenden Altgras- oder (bevorzugt dornigen) Gehölzstrukturen in der Landschaft.

Lokale Population:

Im Zuge der Geländeerhebungen 2023 im Untersuchungsgebiet konnte Rebhuhnrevier zweifelsfrei nachgewiesen werden (vgl. Anlage, Kartierungsbericht V. Bauer 2023). Über den aktuellen Erhaltungszustand der lokalen Population können auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Datengrundlagen jedoch keine Aussagen getroffen werden; angesichts der aktuellen Bestandsentwicklung des Rebhuhns im Allgemeinen wird ein tendenziell schlechter Erhaltungszustand angenommen.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** wird demnach bewertet mit:

hervorragend (A)

gut (B)

mittel – schlecht (C)

2.1 Prognose der Schädigungs- und Tötungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3, 4 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Im Planungsraum sind auf Grundlage der aktuellen Kartierungsergebnisse Gelege und/oder Jungtiere des Rebhuhns vor allem in den Randbereichen der mehrjährigen Ackerbrachen zu erwarten, die durch das Planvorhaben unmittelbar betroffen sind. So sind direkte Schädigungen oder Tötungen während der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu besorgen.

Um entsprechende Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind Erschließungs- und Baumaßnahmen außerhalb der prioritären Vogelbrutzeit einzuleiten und baubedingt erforderliche Arbeits- und Lagerflächen unmittelbar auf den Vorhabenstandort zu begrenzen (Plangebietsabgrenzung gem. B-Plan). Vom Umsetzungszeitraum kann abgewichen werden, wenn im Vorfeld fachgerechte Vergrümnungsmaßnahmen (Schwarzbrachen, Mulchflächen) durchgeführt wurden (vgl. Kapitel 3.1).

Das Planungsgebiet ist derzeit in ein Rebhuhnrevier eingebunden, dessen Zentrum sich im Bereich der mehrjährigen Ackerbrachen befinden dürfte; durch eine bauliche Entwicklung des Eingriffsraumes wird dessen Lebensraumfunktion für den Offenlandbrüter vollständig aufgelöst, da die verbleibenden Offenlandstandorte zu kleinflächig und durch Kulissenwirkungen der benachbarten Ortsränder beeinträchtigt sind. Es muss von einem vollständigen Verlust des bestehenden Rebhuhnreviers ausgegangen werden.

Um die Lebensraumfunktionen der Art im Betrachtungsraum weiterhin in ausreichendem Umfang zu bewahren, sind im Vorfeld der Baumaßnahmen Artenhilfsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum zu ergreifen (CEF-Maßnahmen).

Rebhuhn (*Perdix perdix*)

Europäische Vogelart nach VRL

In diesem Zusammenhang sollen auf zwei Ackerstandorten im näheren Umfeld des Eingriffsraumes neue, besonders geeignete Habitatstrukturen für den Offenlandbrüter geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um Teilflächen der Flurstücke 616, Gemarkung Höchstädt (etwa 900 m südöstlich des Eingriffsraumes gelegen) und 264, Gemarkung Etzelskirchen (etwa 1,5 km nordöstlich des Eingriffsraumes gelegen), in deren Umfeld in den vergangenen Jahren Vorkommen des Rebhuhns registriert werden konnten. Die beiden Teilflächen umfassen eine Gesamtfläche von etwa 1,55 ha.

Bei rechtzeitiger Herstellung der Maßnahmenflächen 1 Jahr vor der Baufeldräumung und Erschließung des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der vorm Vorhaben betroffenen Lebensstätten des Rebhuhns gewahrt bleibt und Schädigungsverbote gem. § 44 BNatSchG nicht eintreten.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
- M1: Begrenzung des Einleitungszeitraums für Erschließungs- und Baumaßnahmen (Baufeldräumung)
 - M2: Strenge Begrenzung von Arbeits- und Lagerräumen
- CEF-Maßnahmen erforderlich:
- CEF1: Schaffung von Habitatstrukturen für das Rebhuhn auf einer Teilfläche (8.100 m²) des Flurstücks 616, Gemarkung Höchstädt
 - CEF2: Schaffung von Habitatstrukturen für das Rebhuhn auf einer Teilfläche (7.430 m²) des Flurstücks 264, Gemarkung Höchstädt

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja
 nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Im Zuge der Planumsetzung könnten für das Rebhuhn erhebliche Störungen während der sensiblen Brutzeit eintreten, die u. U. zur Aufgabe von Gelegen oder Jungtieren führen könnten. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass Erschließungs- und Baumaßnahmen während der sensiblen Brutzeit durchgeführt wird; eher unwahrscheinlich ist es, dass Brutreviere auf umgebenden Ackerstandorten während der Erschließungs- und Baumaßnahmen eingerichtet werden, da diese sehr kleinflächig und durch Kulissenwirkungen der nahe gelegenen Siedlungsränder beeinträchtigt sind. Generell auszuschließen ist dies jedoch nicht.

Um Beeinträchtigungen während der Erschließungs- und Baumaßnahmen sicher zu vermeiden, sind diese außerhalb der prioritären Vogelbrutzeit einzuleiten und baubedingt erforderliche Arbeits- und Lagerflächen unmittelbar auf das Plangebiet zu begrenzen (Plangebietsabgrenzung gem. B-Plan).

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes sind betriebsbedingte Störwirkungen sehr unwahrscheinlich, da ein Fortbestand der Art im Betrachtungsraum nicht anzunehmen ist.

Eine vorhabenbedingte Verschlechterung des EZH der lokalen Population ist bei fachgerechter Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sehr unwahrscheinlich. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist daher nicht erfüllt.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
- Vgl. 2.1
- CEF-Maßnahmen erforderlich:

Störungsverbot ist erfüllt: ja
 nein

5 Fazit

Im Wirkungsraum des Bauleitplanes konnte durch systematische Geländeerhebungen ein Brutrevier des artenschutzrechtlich relevanten Rebhuhns (*Perdix perdix*, RLB 2 / stark gefährdet) nachgewiesen werden. Eine Betroffenheit der Zauneidechse konnte auf Grundlage einer systematischen Präsenz-/Absenzkartierung ausgeschlossen werden (vgl. Anlagen).

Durch Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen kann artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG jedoch wirkungsvoll vorgebeugt werden. Hierzu zählen (1) stringent einzuhaltende, zeitliche Einschränkungen für Gehölzrodungen und die Einleitung von Erschließungs- und Baumaßnahmen, (2) die Begrenzung von Arbeitsräumen auf das Planungsgebiet und (3) die Schaffung von Ersatz-Habitatstrukturen für das Rebhuhn im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsraum (CEF-Maßnahmen). Hierzu ist die Herstellung von Ackerbrachen auf einer Gesamtfläche von 1,55 ha in den Gemarkungen Höchstädt und Etzelskirchen vorgesehen.

Die definierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen als Festsetzungen unmittelbar in den Bebauungsplan übernommen werden.

Für die Planumsetzung wird eine fachkundige Betreuung und für die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ein regelmäßiges Monitoring empfohlen.

6 Literatur

BAUER, H.-G., E. BEZZEL, & W. FIEDLER (2005): Das Kompendium der Brutvögel Mitteleuropas. Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz. 2. Aufl. 3 Bde. - Aula-Verlag Wiesbaden.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYER. LFU 2023): Arteninformationen, <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (BAYER. STMUV 2023): Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); Stand 22.02.2023, München.

BAUER, V. (2023): B-Plan „An den 3 Kreuzen“ in Höchststadt/Aisch. Ornithologischer und herpetologischer Fachbeitrag, Stand 11.09.2023.

BIBBY, C. J., N. D. BURGESS & D. A. HILL (1995): Methoden der Feldornithologie. - Neudamm Verlag, Radebeul.

GLUTZ VON BLOTZHEIM, U. N., K. M. BAUER & E. BEZZEL(1985-1999): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Bd. 1-14 in 23 Teilbänden. Aula-Verlag GmbH. - Genehmigte Lizenzausgabe eBook (2001), Vogelzug-Verlag im Humanitas-Buchversand.

INGENIEURBÜRO VALENTIN MAIER (September 2023): Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An den 3 Kreuzen“, Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

SCHMID, H., P. WALDBURGER & D. HEYNEN (2008): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. - Schweizerische Vogelwarte, Sempach.

SÜDBECK, P., H. ANDRETTKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell.

Anlagen:

BAUER, V. (2023): B-Plan „An den 3 Kreuzen“ in Höchststadt/Aisch. Ornithologischer und herpetologischer Fachbeitrag, Stand 11.09.2023.

B-Plan „An den 3 Kreuzen“ in Höchststadt/Aisch
Ornithologischer und herpetologischer Fachbeitrag

Abgabetermin: 11.09.2023

Bearbeiter: Dipl.Biol.Volkhard Bauer



Auftraggeber
FLECKENSTEIN
Landschaftsplanung . Stadtplanung
Pfungstgrundstraße 14
97816 Lohr am Main

Auftragnehmer
Tauberzoo
Institut für Faunistik
Lange Steig 13
97941 Tauberbischofsheim

Impfingen, den 11.09.2023

V. Bauer

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Untersuchungsraum.....	1
3. Vögel.....	2
3.1. Datenerhebung	2
3.2. Ergebnisse	3
3.3. Bewertung	3
4. Reptilien	4
4.1. Reptilienhabitate	4
4.2. Datenerhebung	4
4.3. Ergebnisse	4
4.4. Bewertung	4
Literatur.....	4

1. Einleitung

Südwestlich des Einkaufszentrums Aischpark in Höchststadt/Aisch soll ein neuer B-Plan aufgestellt werden und zur Klärung eventueller artenschutzrechtlicher Konflikte ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu erstellen. Als Datengrundlage für eine saP sind zu untersuchen:

- A) Alle Europäischen Brutvogelarten
- B) Alle Arten der FFH-Richtlinie Anhang II und Anhang IV. Diesbezüglich kommen insbesondere die Reptilienarten Schlingnatter und Zauneidechse in Frage.

Die Artengruppen Reptilien und Vögel sind im vorliegenden Fall Gegenstand der Untersuchungen.

2. Untersuchungsraum

Beim Untersuchungsgebiet (UG) handelt es sich um eine Ackerfläche von ca. 6 ha Größe mit einem mittig angeordneten Streifen Buntbrache. Im Süden und Westen grenzt der Siedlungsbereich an das UG (Abb 1, 2 u. 3); nördlich sind weitere Ackerflächen (Abb 1, 4) und ein Umspannwerk (Abb 1, 5), östlich der Aischpark (Abb 1, 6) und ein Gewerbegebiet (Abb 1, 7) gelegen.

Abb1 Untersuchungsgebiet (rot) u. Habitattypen (Ziffern)



3. Vögel

3.1. Datenerhebung

Am 01.03.2023 erfolgte von 18:00-19:00 Uhr eine Rebhuhnkartierung mit Klangattrappe. Am 17.04. von 17:00-19:00 Uhr (Abendbegang), am 29.04. von 7:00-9:00 Uhr und am 03.06. von 11:00-13:00 Uhr wurde das UG begangen (Witterung s. Tabelle Vögel); hierbei wurden Vögel nach der Methode der Revierkartierung erfasst (Südbeck et al. 2004). Die Termine wurden im Hinblick auf die Wetterlage so festgelegt, dass gleichzeitig nach Reptilien gesucht werden konnte.

Die Tracks aller zurückgelegten Wegstrecken wurden mit der Android-App "Locus Map Pro" aufgezeichnet.

3.2. Ergebnisse

Insgesamt konnten 11 Reviere (s. Abb.3-7) von 9 Vogelarten ermittelt werden. Zwei weitere Arten traten als Nahrungsgäste auf.

Fast alle diese Reviere lagen in den Gärten des benachbarten Wohngebietes oder im Bereich des Umspannwerks. Lediglich das Rebhuhnrevier war auf der Ackerfläche im Untersuchungsraum abzugrenzen.

In den Gehölzen am Umspannwerk brüteten Amsel, Mönchsgrasmücke, Zimmermann, Nachtigall, Turteltaube und Fasan; am dortigen Wirtschaftsgebäude auch der Hausrotschwanz.

Stare und Turmfalken überflogen das Gebiet zur Nahrungssuche.

Abb2 Vogelreviere (rot) und Nahrungsgäste (blau)



3.3. Bewertung

Das festgestellte Rebhuhnrevier ist, sofern es die nördlich des Untersuchungsraums gelegene Ackerfläche mit einschließt (wovon auszugehen ist), auf allen 4 Seiten von Siedlungsbereichen bzw. Gewerbeflächen umgeben. Dies steht zunächst im Widerspruch zur weit verbreiteten (irrtümlichen) Annahme, Rebhühner würden den Siedlungsbereich grundsätzlich meiden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Bodenbrüter im vorliegenden Fall Standortnachteile für potenzielle Prädatoren (z. B. Fuchs, der den Bereich aufgrund des hohen Besucherverkehrs eher meiden dürfte) zu seinen Gunsten ausnutzt.

Feldlerchen meiden den Siedlungsbereich, zum Einen aus Sicherheitsgründen (Bedrohung aus der Luft durch Baumfalken u. a. Greifvögel), zum anderen aufgrund der kulissenbildenden Wirkung von Siedlungsrändern. Daher fehlt der Offenlandbrüter im Untersuchungsraum.

4. Reptilien

4.1. Reptilienhabitate

Als wichtiges Reptilienhabitat (s. Abb Deckblatt) wurde lediglich der südliche Randbereich des Gehölzsaums identifiziert, der das Umspannwerk umgibt. Die Böschungen der Erdhügel am Parkplatz des Aischparks waren stets mit hoher Vegetation bestanden. Ebenso die Ränder der Hausgärten des westlich angrenzenden Siedlungsbereichs.

4.2. Datenerhebung

Neben den letzten drei Vogelterminen wurde am 26.08. von 16:00-19:00 Uhr bei sonnigem, windstillen Wetter und einer Lufttemperatur von etwa 26 °C nach Schlüpflingen gesucht; dies auch auf der gesamten Ackerfläche und am Straßenrand der Großen Bauerngasse. Der Erfassungstermin wurde bewusst spät im Jahr angesetzt, da 2023 Eidechsen- und Schlangenschlüpflinge in Süddeutschland wegen der 2 längeren Kaltphasen im Verlauf des Sommers erst Ende August erschienen.

Beim ersten Vogeltermin wurden am Südrand des Umspannwerkes vier künstliche Verstecke (KV) ausgebracht, die bei jedem Kartiertermin kontrolliert wurden.

4.3. Ergebnisse

Es konnten keine Hinweise auf planungsrelevante Reptilienvorkommen festgestellt werden.

4.4. Bewertung

Durch die Planung sind keine artenschutzrechtlich relevanten Reptilienlebensräume betroffen. Ackerflächen scheiden in Mitteleuropa i. d. R. als Reptilienlebensraum aus.

Literaturverzeichnis

Hölzinger, J., U. Mahler (2001): **Die Vögel Baden-Württembergs** Band 2.3 Nicht-Singvögel 3, Ulmer-Verlag, Stuttgart

Hölzinger, J., U. Mahler (1999): **Die Vögel Baden-Württembergs** Band 3.1 Singvögel 1, Ulmer-Verlag, Stuttgart

Hölzinger, J., U. Mahler (1997): **Die Vögel Baden-Württembergs** Band 3.2 Singvögel 2, Ulmer-Verlag, Stuttgart

Südbeck, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, T. Schikore, K. Schröder & C. Sudfeldt (Hrsg.; 2005): **Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands**, Radolfzell

Glutz von Blotzheim, U.M. & H.G. Bauer (1980-1991): **Handbuch der Vögel Mitteleuropas**, 1-12, Aula-Verlag, Wiesbaden

Laufer, H. (1999): **Die Roten Listen der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs**. Naturschutz Landschaftspflege Bad.Württ. Bd. 73.

Laufer, Fritz, Sowig (2007:)**Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs**. Ulmer Verlag, Stuttgart

Laufer H. (2014), **Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen**, Naturschutz und Landschaftspflege Baden Württemberg, Band 77

Tab1 Reptilien

Datum	Uhrzeit	Kartierer	Bedeckungsgrad	Windstärke	Bft	Windrichtung	Temperatur °C	Funde	Anmerkung
17.04.2023	17:00-19:00	Bauer	100	1		NE	10--16	0	
29.04.2023	07:00-09:00	Bauer	80	1		W	16--20	0	
03.06.2023	11:00-13:00	Bauer	10	1		NE	27	0	
02.09.2023	16:00-19:00	Bauer	0	0			26	0	



STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH
MARKTPLATZ 5, 91315 HÖCHSTADT A.D.A.

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
GEM. § 6 ABS. 5 BAUGB

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„AN DEN DREI KREUZEN“



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79 • 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50 15 10 • FAX: 09193 50 15 150
E-MAIL: INFO@VMB-AG.DE

1 ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

Die planerische Gestaltungsfreiheit findet ihre Grenze in der Bindung der Bebauungsplanung an die Ziele der Raumordnung und in dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemein für das gesamte Gemeindegebiet die Entwicklung und Bodennutzung festlegt, setzt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich parzellenscharf die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken fest.

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der gemeindlichen Bodennutzung in unmittelbar geltendes Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht.

Bebauungspläne gelten üblicherweise nur für Teile des Gemeindegebiets. Sie erstrecken sich auf einzelne Baugebiete, für die in absehbarer Zeit eine städtebauliche Veränderung und Entwicklung beabsichtigt ist bzw. für die eine städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Abgrenzung des Plangebiets durch den Geltungsbereich muss eindeutig bestimmt und sachgerecht sein. Die Abgrenzung muss sich an den städtebaulichen Planungserfordernissen und räumlichen Gegebenheiten orientieren und sollte unter dem Gesichtspunkt der zeitnahen Durchführung die Kapazitäten der Gemeinde hinsichtlich Planung, Erschließung und Finanzierung berücksichtigen.

Ziel der Stadt Höchststadt ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An den drei Kreuzen“ einen Teil einer gewachsenen Baulücke zwischen Wohn- und Gewerbegebiet zweckmäßig zu schließen und weitere Gewerbe-, sowie Wohnflächen zur Verfügung stellen zu können. Darüber hinaus soll auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches der Neubau der Zweigstelle des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt entstehen, um diesen Standort auch zukünftig in Höchststadt sichern zu können. Der Bebauungsplan überplant im Bereich der 110-kV-Freileitung eine Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Medbacher Weg“ und im Süden im Bereich der großen Bauerngasse eine Teilfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Höchststadt Ost II“. Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan „SO GEH Fachmarktzentrum Aischparkcenter“ an, dessen Geltungsbereich jedoch nicht überschritten wird.

Da im östlichen Gewerbegebiet nahe der Autobahn der Großteil der Flächen bereits bebaut ist oder kurzfristig bebaut wird (Bauanträge liegen bereits vor), möchte die Stadt in Zukunft weitere Grundstücke für Gewerbebetriebe und kleinere Handwerksbetriebe zur Verfügung stellen. Da das Gebiet „An den drei Kreuzen“ vor einigen Jahren bereits überplant wurde und ein Teil der Flächen inzwischen auch von der Stadt erworben werden konnten, sollen hier nun gemischte Bauflächen ausgewiesen werden. Dadurch können neben Gewerbeflächen auch Wohngebäude realisiert werden und somit ein Teil der großen Nachfrage befriedigt werden.

Der Bebauungsplan kann aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 34.079 m². Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke, alle Gemarkung Höchststadt a. d. Aisch:

Vollständig: 807/1, 810, 810/2, 810/3 810/4, 812/1, 813/1, 814, 815

Teilweise: 471, 650, 805, 807, 808, 809, 811, 812, 813, 822

Ausgleichsflächen werden auf den folgenden Flurstücken umgesetzt:

Teilweise: 616 (Gem. Höchststadt), 264 (Gem. Etzelskirchen), 316 (Gem. Zentbechhofen)

2 VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An den drei Kreuzen" beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2022 hat in der Zeit vom 06.02.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am 27.01.2023 im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchststadt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2022 hat in der Zeit vom 06.02.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2023 bis 15.12.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 03.11.2023 im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchststadt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2023 bis 15.12.2023 beteiligt.

Die Stadt Höchststadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.01.2024 den Bebauungsplan "An den drei Kreuzen" in Höchststadt in der Fassung von 29.01.2024 als Satzung beschlossen.

Grundlagen für den Bebauungsplan „An den drei Kreuzen“ sind folgende Planunterlagen:

- Begründung.
Valentin Maier Bauingenieure AG, Stand 29.01.2024
- Umweltbericht
Büro Fleckenstein, Stand 27.09.2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Büro Fleckenstein, Stand 27.09.2023
- Plandarstellung Bebauungsplan
Valentin Maier Bauingenieure AG, Stand 29.01.2024

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsflächen wurden vom Büro Fleckenstein (Landschaftsplanung) aus Lohr am Main erstellt. Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung enthalten. Außerdem wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ebenfalls vom Büro Fleckenstein, durchgeführt, die den Planunterlagen ebenfalls beiliegt.

Die Grünordnung wurde mittels Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Gemäß Art. 3 und 6 BayNatSchG und nach § 1a BauGB werden die notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung und zum Ausgleich/Ersatz der zu erwartenden Eingriffe festgesetzt.

3.1 Grünordnungsmaßnahmen

Grünordnerisches Kernelement bilden die Freiräume im Bereich der bestehenden 110 kV-Freileitungstrasse des Planungsgebietes. In diesem Bereich soll anfallendes Niederschlagswasser in mehreren naturnahen Retentionsbecken zurückgehalten und gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden. Gleichzeitig soll der Freiraum als strukturreiche Parkanlage entwickelt werden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere gliedernde Strauchmassive in naturnaher Ausbildung geplant.

Straßenraumgestalterische Maßnahmen sind entlang der geplanten Quartiererschließung vorgesehen, die Erschließungsstraße soll außerdem durch eine Laubbaumreihe akzentuiert und gefasst werden.

Um das Siedlungsquartier zu gliedern und strukturell anzureichern wird ein Mindestdurchgrünungsgrad festgesetzt. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine 5,00 m breite Hecke zur Abgrenzung des Quartiers geplant. Für die privaten Grundstücke werden auch Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und Fassaden festgelegt.

Im Umweltbericht werden ergänzende grünordnerische und umweltfachliche Hinweise aufgeführt, darunter auch Pflanzlisten.

3.2 Artenschutzrechtliche Anforderungen, CEF-Maßnahmen

Wenngleich das Plangebiet durch geringwertige Biotop- und Nutzungstypen geprägt und Bestandteil eines zwischenzeitlich isoliert im Siedlungsraum Höchstads gelegenen Offenlandfragments ist, stellt es einen Lebensraum für das in Bayern stark gefährdete Rebhuhn dar. 2023 konnte im Planungsraum ein Brutrevier der Art festgestellt werden. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wurden auf Grundlage einer verfahrensbegleitend erstellten, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bestimmt.

Folgende Maßnahmen sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BNatSchG verbindlich festgesetzt, um artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG innerhalb des Planungsgebietes bzw. Eingriffsraumes vorzubeugen:

- Begrenzung des Einleitungszeitraums für Erschließungs- und Baumaßnahmen (Baufeldräumung).
- Strenge Begrenzung von Arbeits- und Lagerräumen auf das Planungsgebiet
- Begrenzung des Umsetzungszeitraums für die unvermeidbare Rodung von Gehölzen

Hinzu kommen artenschutzfachlich ausgerichtete Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die auf die Erhaltung der ökologischen Funktion der vom Planvorhaben betroffenen Lebensstätten des Rebhuhns ausgerichtet und im Vorfeld der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen umzusetzen sind. Die betreffenden Artenhilfsmaßnahmen sind außerhalb des Planungsgebietes bzw. Eingriffsraumes auf Teilflächen der Flurstücke 616, Gemarkung Höchststadt und 264, Gemarkung Etzelskirchen vorgesehen. Das Rebhuhn konnte in den vergangenen Jahren im näheren Umfeld der Maßnahmenflächen teils mehrfach

nachgewiesen werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sie durch den Bodenbrüter angenommen werden.

Die CEF-Maßnahmen dienen der Schaffung von Habitatstrukturen für das Rebhuhn. Jeweils auf Teilflächen der oben genannten, derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flurstücke, entsteht hierzu eine Ackerbrache, bestehend aus mehreren Entwicklungsstadien. Die Maßnahmenflächen sind der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen oder mit einer niedrigwüchsigen Wildkrautmischung einzusäen und in mehrere Bewirtschaftungsstreifen einzuteilen, die jährlich wechselnd entsprechend der Festsetzungen zu bearbeiten sind. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln o.Ä. ist während der Vogelbrutzeit generell verboten, Mahdeingriffe außerhalb der Vogelbrutzeit sind nur bei sehr dichten und hochwüchsigen Vegetationsstrukturen und nur auf einer Fläche von bis zu 50 % zulässig.

3.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf wurde GIS-gestützt berechnet. In die Eingriffsermittlung werden alle Teilflächen des Plangebietes einbezogen, in welchen durch die Planaufstellung erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Der Gesamtbedarf beläuft sich auf 65.046 Biotopwertpunkte.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird zum Teil auch innerhalb der o.g. CEF-Ausgleichsflächen (siehe 3.2) nachgewiesen:

Ausgangszustand	BWP Bestand	Entwicklungsziel	BayKompV	BWP Planung	Fläche (m ²)	Aufwertung (BWP)
Intensivacker Fl.Nr. 616, Höchststadt	2	Mehrjährige Ackerbrache	A2	5	8.100	24.300
Intensivacker Fl.Nr. 264, Etzelskirchen	3	Mehrjährige Ackerbrache	A2	6	7.430	22.290
Intensive Grünlandnutzung F.I.Nr. 316, Zentbechhofen	3	Mäßig extensiv genutztes Grünland, artenreich	G212	8	3.670	18.350
		Seggen-/Binsenreiches Feuchtgrünland, mäßig artenreich	G221	9	19	114
					19.219	65.054 (+8)

Durch Aufwertung der Fl.Nr. 616 (Gem. Höchststadt) auf einer Fläche von ca. 8.100 m² können Wertpunkte i.H.v. 24.300 ausgeglichen werden. Auf Fl.Nr. 264 (Gem. Etzelskirchen) können weitere 22.290 Wertpunkte auf einer Fläche von ca. 7.430 m² nachgewiesen werden. Es verbleibt somit ein Kompensationsbedarf von 18.456 Wertpunkten.

Der verbleibende naturschutzfachlichen Ausgleich wird auf Fl. Nr. 316 (Gem. Zentbechhofen) umgesetzt. Die Fläche liegt laut gültigem Flächennutzungsplan in einem Schwerpunktraum der Landschaftsplanung, in dem naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vorrangig vorgesehen werden sollen.

Als Ausgangszustand ist innerhalb der ca. 3.689 m² großen Teilfläche des Flurstückes intensive Grünlandnutzung vorzufinden. Die Fläche wird teils zu mäßig extensiv genutztem Grünland, artenreich, teils zu Seggen-/Binsenreiches Feuchtlandgrün, mäßig artenreich, entwickelt. Dies führt zu einer Aufwertung von 18.464 Biotopwertpunkten, wodurch der verbleibende Ausgleichsbedarf gedeckt ist.

3.4 Zusammenfassende Beurteilung vorhabenbedingter Umweltauswirkungen

Durch die Bauleitplanaufstellung sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von derartigen Umweltauswirkungen, können zusammenfassend folgende Feststellungen getroffen werden:

Erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen können durch die vorgesehenen städtebaulichen und grünordnerischen Maßnahmen minimiert werden, jedoch verbleiben insbesondere innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen erhebliche Beeinträchtigungen, deren vollständiger Ausgleich nicht nachgewiesen werden kann. Durch die vorgesehenen Nutzungsextensivierungen und naturnahen Vegetationsstrukturen auf Teilflächen der Flurstücke 616 (Höchstadt), 264 (Etzelskirchen) und 316 (Zentbechhofen; externe Ausgleichsflächen) können im Gegenzug Beiträge zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen geleistet werden.

Mit der Umsetzung des Bauleitplanes und den einhergehenden Überbauungsmaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der örtlichen Grundwasserneubildungsfunktion verbunden. Diese Auswirkungen können durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen deutlich minimiert werden. Weitergehende Minimierungsmaßnahmen wären im Zuge der einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet möglich, indem auch auf den Baugrundstücken eine Niederschlagswasserrückhaltung und/oder -speicherung vorgesehen wird.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltmediums Klima und Luft (Geländeklima) sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen des Plangebietes und dessen aktueller (geringer) Bedeutung für das Lokalklima nicht zu erwarten.

Mit der Umsetzung des Bauleitplanes sind erhebliche Beeinträchtigungen der aktuellen Lebensraumfunktion des Plangebietes zu erwarten, wenngleich durch die vorgesehenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wirkungsvolle Beiträge zur Eingriffsminimierung geleistet werden können. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang der hohe Grün- und Wasserflächenanteil von etwa 20 %. Ergänzende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf Teilflächen der Flurstücke 616 (Höchstadt), 264 (Etzelskirchen) und 316 (Zentbechhofen; externe Ausgleichsflächen) erforderlich, um die Lebensraumverluste vollständig kompensieren zu können. So kann auch artenschutzrechtlichen Anforderungen gem. § 44 BNatSchG angemessen nachgekommen werden, die sich aufgrund des im Plangebiet nachgewiesenen Rebhuhns (stark gefährdete Brutvogelart des Offenlandes) ergeben.

Mit Hilfe der vorgesehenen städtebaulichen, wie grünordnerischen Regelungen, können erhebliche Auswirkungen auf das Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben, Siedlungs-/Ortsbild maßgeblich begrenzt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu besorgen.

Erheblich nachteilhafte Auswirkungen auf das Umweltmedium Mensch, insbesondere auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Wohnnutzungen), werden nicht erwartet.

Auswirkungen auf das Umweltmedium Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den vorliegenden Datengrundlagen nicht zu erwarten. Die überörtlich bedeutsame 110 kV-Freileitungstrasse im östlichen Grenzbereich wird langfristig freigehalten.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

4.1 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden einige Hinweise eingebracht. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Vom Landratsamtes Erlangen-Höchststadt gingen mehrere Hinweise zu Planzeichen und Festsetzungen ein, die insbesondere hinsichtlich ihrer Formulierung zu prüfen waren und entsprechend überarbeitet wurden. Auch die Begründung wurde entsprechend weiterer formeller Hinweise überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde hier auf die Festsetzung der GRZ von 0,8 im Bereich MI 1 näher eingegangen, da dies den Orientierungswert der BauNVO überschreitet und dadurch die Begründung hierfür noch zu vertiefen war. Auch hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange wurde die Begründung ergänzt. Hier wurde seitens des Landratsamtes und des WWA darauf hingewiesen, dass ein Teil des Baugebietes im Überschwemmungsgebiet HG100 liegt.

Das WWA hat zudem vorgeschlagen, vor Baubeginn eine Untergrunduntersuchung durchzuführen um festzustellen, wie hoch das Grundwasser ansteht und um Aussagen zur Versickerungsfähigkeit treffen zu können. Ein Bodengutachten war zu diesem Zeitpunkt bereits in Bearbeitung, die Erkenntnisse hieraus konnten also erst später im Verfahren ergänzt werden. Die weiteren, größtenteils allgemeinen und bekannten Hinweise, wurden bei den Planungen bereits berücksichtigt.

Seitens der Bayernwerk Netz GmbH wurde darauf hingewiesen, dass neben einem 20 kV-Kabel und einer Gasleitung im Planungsbereich im Westen auch eine 20 kV-Freileitung verläuft. Die hierzu vorgebrachten Hinweise waren jedoch bereits im Plan eingetragen bzw. wurden bei den Planungen bereits berücksichtigt (z.B. 10 m-Schutzzone/ Baubeschränkungszone). Im Osten befindet sich zudem die 110 kV-Freileitung, die ebenfalls bereits in der Planzeichnung dargestellt war. Da hier jedoch nur eine Baubeschränkungszone von 23 m berücksichtigt und mittels Planzeichen festgesetzt war, wurde darauf aufmerksam gemacht, dass hier zwischen Leitungsschutzzone und Baubeschränkungszone zu unterscheiden ist. Demnach wurde entsprechend der Vorgaben die Leitungsschutzzone mit 24 m und die Baubeschränkungszone mit 27,50 m in den Plan eingetragen. Weitere Hinweise zu den Freileitungen wurden in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hinsichtlich des Verlustes von landwirtschaftlichen Flächen bei den Planungen berücksichtigt. Hier wird darauf hingewiesen, dass die überplante Fläche eine große Freifläche innerhalb des Stadtgebietes, zwischen Wohn- und Gewerbegebiet darstellt und durch eine Bebauung ein Lückenschluss erfolgen kann. Dadurch kann die Fläche im Vergleich zu Ausweisungen im Außenbereich effektiver und wirtschaftlicher genutzt werden, da wichtige Infrastruktureinrichtungen bereits vorhanden sind. Bei den Ausgleichsflächen werden landwirtschaftliche Belange ebenso soweit möglich berücksichtigt, indem auch Alternativstandorte geprüft werden.

Von weiteren Trägern öffentlicher Belange gingen allgemeine Hinweise ein, die bei der Abwägung und den Planungen ebenfalls berücksichtigt wurden.

4.2 Reguläre Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nachdem bei den Vorplanungen und während der frühzeitigen Beteiligung noch davon ausgegangen wurde, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind, wurde 2023 wider Erwarten das Vorkommen des Rebhuhns innerhalb der Bauflächen festgestellt. Infolgedessen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die während der regulären Beteiligung den Planunterlagen beilag. Auch der Umweltbericht sowie die Ausgleichsflächen wurden daraufhin

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

überarbeitet. Im Planblatt wurden die grünordnerischen Festsetzungen separat aufgeführt sowie Festsetzungen zu natur- und artenschutzrechtlich veranlasste Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.

Im Rahmen der regulären Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen von Privatpersonen eingegangen. Hierbei meldete sich zunächst ein betroffener Landwirt, für den es zum Verlust landwirtschaftlich bewirtschafteter Flächen kommt. Hier wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Fläche eine große Bautücke innerhalb des Stadtgebietes darstellt und es für die Planung keinen gleichwertigen Alternativstandort gibt.

In einer weiteren privaten Stellungnahme wurde kritisiert, dass innerhalb der überplanten Fläche ein Neubau des Landratsamtes entstehen soll, wobei in Höchststadt mehrere geeignete, leerstehende Gebäude oder zentraler gelegene Grundstücke hierfür vorhanden sind. Dies wurde im Rahmen der Abwägung jedoch widerlegt, da eine sorgfältige Vorprüfung weiterer Standorte zu dem Ergebnis führte, den Landratsamtneubau im Bereich des Baugebietes umzusetzen.

Im Rahmen der regulären Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen seitens des Landratsamtes erneut formelle Hinweise zu Festsetzungen ein, die entsprechend umformuliert wurden. Auch in der Begründung wurden entsprechend der Hinweise formelle Änderungen vorgenommen.

Vom WWA wurden überwiegend dieselben Hinweise vorgebracht, wie bereits in der frühzeitigen Beteiligungsrunde. Zusätzliche Hinweise wurden in der Begründung redaktionell ergänzt, bei den Planungen jedoch bereits berücksichtigt. Nachdem der Vorbericht zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vorlag, wurden Aussagen hierzu in der Begründung ergänzt.

Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ging der Hinweis ein, dass im Bereich einer der Ausgleichsflächen Bodendenkmäler berührt werden. Hierzu wurden in der Begründung Hinweise ergänzt. Da jedoch keine Bodeneingriffe, die über die bisherige landwirtschaftliche Nutzung hinausgehen, geplant sind, ist keine besondere Erlaubnis für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Von den weiteren Trägern öffentlicher Belange wurde überwiegend auf die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen, an deren Abwägung seitens der Stadt festgehalten wurde. Weitere allgemeine Hinweise gingen beispielsweise vom Bayerischen Bauernverband ein, dessen Inhalte jedoch ebenfalls bereits bei den Planungen berücksichtigt wurden.

5 GRÜNDE FÜR DEN PLAN NACH ABWÄGUNG MIT ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

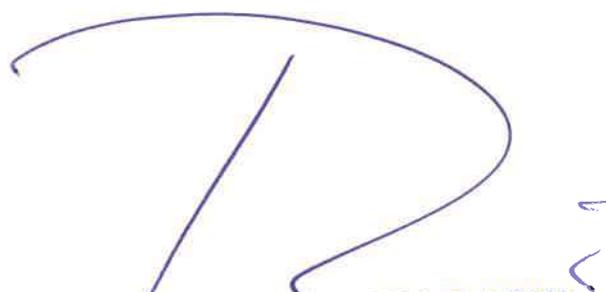
Die überplante Fläche stellt derzeit eine große Baulücke zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet an der Großen Bauerngasse dar und ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das in der vorbereitenden Bauleitplanung geplante Konzept kann mit der nun vorgenommenen verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden.

Auch aufgrund des im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ermittelten Bedarfs sowohl an Wohn- als auch an gewerblichen Bauflächen erweist sich diese Fläche für die Ausweisung eines Mischgebietes als zweckmäßig. Hierdurch kann ein Teil einer großen Freifläche effektiv genutzt und bebaut werden und die große Nachfrage nach entsprechenden Bauflächen in Höchststadt weiter befriedigt werden. Zudem kann innerhalb des Geltungsbereiches auch der erforderliche Neubau der Zweigstelle des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt umgesetzt werden, um diesen auch zukünftig in Höchststadt zu erhalten.

Die Einteilung der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen wurde bereits vorausschauend geplant, um die westlich weiterhin vorhandene Freifläche zukünftig effektiv und wirtschaftlich anschließen zu können. Auch die mögliche zukünftige Erschließung, insbesondere hinsichtlich der Entwässerung, wurde bereits entsprechend geplant. Westlich des Plangebietes befinden sich mehrere Grundstücke jedoch langfristig in Privatbesitz und stehen derzeit weder zum Verkauf, noch besteht hier der Wunsch einer Bebauung.

Die Umweltauswirkungen werden bei den Planungen berücksichtigt, sodass die Auswirkungen hier möglichst geringgehalten werden. Sämtliche Eingriffe werden an geeigneter Stelle ausgeglichen. Außerdem werden zahlreiche grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, um das zukünftige Quartier aufzuwerten. Ebenso werden artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt und entsprechende Ausgleichsflächen und Maßnahmen festgesetzt.

Alternative Planungsmöglichkeiten gibt es nicht, da mit der Planung, wie bereits beschrieben, das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept nun verbindlich umgesetzt werden kann und dadurch eine große Freifläche innerhalb des Stadtgebietes zweckmäßig, effektiv und wirtschaftlich überplant und kurzfristig bebaut werden kann.


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