

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

## des Satzungsbeschlusses für die Ergänzungssatzung Flurnummer 69, Gemarkung Biengarten

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a. d. Aisch hat mit Beschluss vom 27.03.2023 die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB für die Flurnummer 69 der Gemarkung Biengarten als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Jedermann kann die Satzung mit Begründung bei der Stadt Höchststadt (Rathaus, Marktplatz 5, 91315 Höchststadt a. d. Aisch, Zimmer 102), zu den allgemeinen Geschäftszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

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

Unbeachtlich werden demnach

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

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

Höchststadt a. d. Aisch, 05.05.2023

Brehm  
Erster Bürgermeister

Bekanntgabe am: 05.05.2023

abgenommen am: 27.05.2023

PRODATUM 16.03.2023  
 Z:\222905\_H\_DIV\_FNK\_GRAU\_ERGÄNZUNG\_FLUR\_69\_BIENGARTEN\BAUEITPLANUNG\3\_ENDFASSUNG\222905\_HOCHSTADT\_ERGÄNZUNG\_FLUR\_69\_BIENGARTEN\_20230327.DWG

**Lageplan:**  
Maßstab: 1:1.000



**I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Hauptgebäude Bestand mit Hausnummer
- Nebengebäude Bestand
- Grundstücksgrenze Planung (Vorschlag)

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - 1.2.1. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 9. Private Grünflächen
13. 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)
  - Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des BNatSchG (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a)
  - 13.2.1. Erhalt: Bäume
15. Sonstige Planzeichen
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**III. ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT HÖCHSTADT**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 27.03.2023 folgende Satzung für den Ortsteil Biengarten erlassen.

**§ 1 GELTUNGSBEREICH**  
Flurnummer 69, Gemarkung Biengarten, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Biengarten (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügtem Lageplan. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 21.252 m², davon sollen ca. 2.500 m² als Bauflächen (Dorfgebiet) ausgewiesen werden, ca. 17.447 m² als Grünflächen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche von 300 m² im Nordwesten des Geltungsbereiches. Darüber hinaus wird die angrenzende Straße (Fl. Nr. 7 TF, Gemarkung Biengarten) als Verkehrsfläche in den Geltungsbereich aufgenommen.

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

**§ 3 MINDESTFESTSETZUNGEN**  
Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn sich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der Planbereich muss durch den angrenzenden Bereich geprägt sein. Die Gebäudehöhe richtet sich nach den bestehenden Nachbargebäuden und der vorhandenen Topographie.

- Folgende Mindestfestsetzungen werden getroffen:
- Dorfgebiet: Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO. Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,4.
  - Grünfläche 1: Zweckbestimmung "Pferdehaltung Bewegungsflächen". Zulässig sind:
    - eine Bewegungsfläche mit einer Fläche von max. 1.500 m²
    - Kleinkoppeln mit einer Fläche von insgesamt max. 600 m²
    - Nebenanlagen mit einer Fläche von max. 100 m²
    - Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise
    - Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m
  - Grünfläche 2: Zweckbestimmung "Pferdehaltung". Zulässig sind:
    - befestigte Flächen mit einer Fläche von max. 700 m² in wasserdurchlässiger Bauweise
    - Unbefestigte Koppeln
    - Nebenanlagen mit einer Fläche von max. 100 m²
    - Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise
    - Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m

**§ 4 GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN UND AUSGLEICH**  
Ausgleichsmaßnahmen werden auf Fl. Nr. 69, Gemarkung Biengarten umgesetzt. Hierzu wird im Nordwesten des Flurstückes Streuobstwiese auf einer 300 m² großen Fläche angelegt. Dort sind 5 Obstbäume, regionale Sorten, H, StU 10-12, zu pflanzen. Die Ansaat einer artenreichen Wiesenstruktur mit 50 % Gräsern und 50 % Kräutern mittels autochthonem Saatgut als Insektennährfläche ist mit einer Saatmenge von 4 g/m², ohne Düngung oder Verwendung von Pestiziden durchzuführen. Die Mahd erfolgt zweischürig ab dem 15.06. mit einer Höhe von 10 cm, das Mahdgut ist zu entfernen. Mulchen ist unzulässig. Bei der Mahd ist ein Messermähwerk zu verwenden, Kreismähwerke sind verboten. 10 % der Fläche sind als Allgrasstreifen, als Rückzugsort und zum Versamen über den Winter bis zur 1. Mahd im neuen Jahr stehen zu lassen.

Monitoringmaßnahmen sind in den ersten 5 Jahren jährlich, dann alle drei Jahre durchzuführen bis zum Erreichen des Zielzustandes auszuführen.

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

Höchstadt a. d. Aisch, den 5. Mai 2023

Erster Bürgermeister Gerald Brehm

**IV. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **18.10.2021** die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Flurnummer 69, Gemarkung Biengarten beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **22.04.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom **18.10.2021** hat in der Zeit vom **16.05.2022** bis **17.06.2022** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom **18.10.2021** hat in der Zeit vom **16.05.2022** bis **17.06.2022** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom **26.09.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **31.10.2022** bis **02.12.2022** beteiligt.
5. Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom **26.09.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **31.10.2022** bis **02.12.2022** öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Höchststadt an der Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom **27.03.2023** die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Flurnummer 69, Gemarkung Biengarten in der Fassung vom **27.03.2023** als Satzung beschlossen.

Höchstadt an der Aisch, den 24. April 2023

Erster Bürgermeister Gerald Brehm

7. Ausgefertigt

Höchstadt an der Aisch, den 24. April 2023

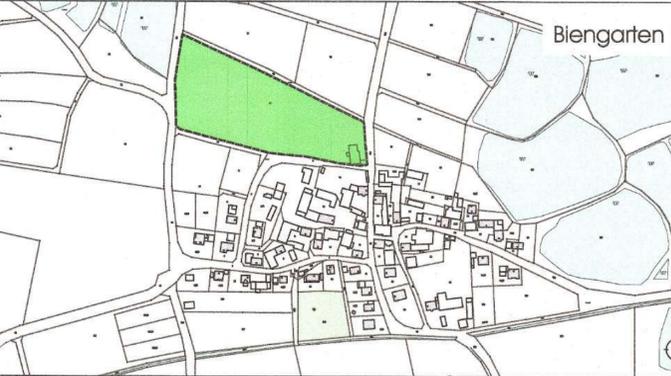
Erster Bürgermeister Gerald Brehm

8. Der Satzungsbeschluss zu der Ergänzungssatzung wurde am 5. Mai 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Höchstadt an der Aisch, den 5. Mai 2023

Erster Bürgermeister Gerald Brehm

91315 Stadt Höchststadt an der Aisch  
**ERGÄNZUNGSSATZUNG**  
NACH § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB  
FLURNUMMER 69, GEMARKUNG BIENGARTEN



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

**VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG**  
GROSSE BAUERNASSE 79, 91315 HÖCHSTADT (A.  
TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50  
SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN  
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544

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

DATUM: 24. April 2023      UNTERSCHRIFT:      DATUM: 27.03.2023

ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB FLURNUMMER 69, GEMARKUNG BIENGARTEN		UNTERLAGE	1
		BLATT-NR.	-
		PROJEKT-NR.	222905
		PLANFLÄCHE	0,37 m²
PLANUNGSPHASE	SATZUNGSBESCHLUSS		
MASSTAB	1 : 1.000	ENTW.	27.03.2023      SCHEIDIG
		GEPR.	27.03.2023      SCHREIBER



STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH  
MARKTPLATZ 5  
91315 Höchststadt a. d. Aisch

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

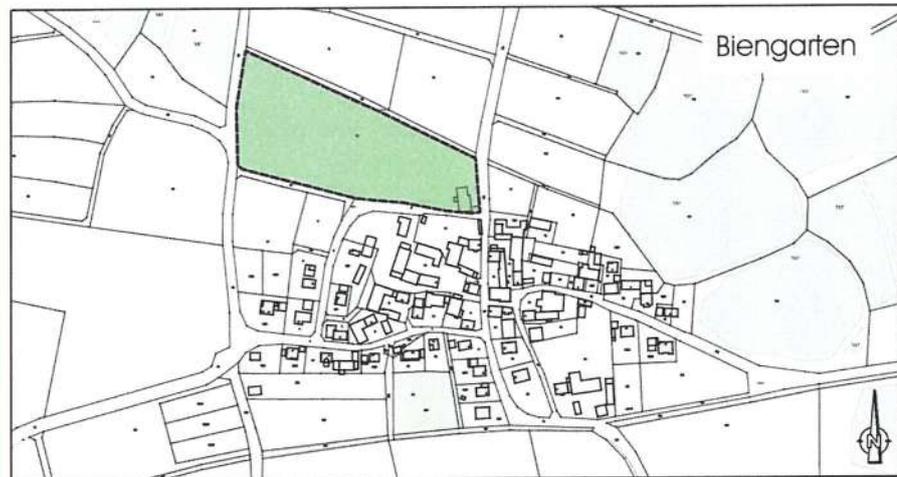
Unterschrift

## BEGRÜNDUNG

### ERGÄNZUNGSSATZUNG

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

### FLURNUMMER 69, GEMARKUNG BIENGARTEN



Erstellt: Höchststadt, den 27. März 2023

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung .....	3
1.2	Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung .....	4
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>6</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
2.2	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB .....	7
2.3	Überprüfung von Schutzgebieten und Gefahrenflächen .....	8
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNG DES INNENBEREICHS</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>ERGÄNZENDE AUSSENBEREICHSFLÄCHEN</b> .....	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>MINDESTINHALTE UND WEITERE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE</b> .....	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>NATURSCHUTZFACHLICHE STELLUNGNAHME</b> .....	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>18</b>

## 1 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1.1 Anlass der Planung

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

Die Ergänzungssatzung umfasst die Flurnummer 69, Gemarkung Biengarten auf einer Fläche von ca. 20.456 m<sup>2</sup>, sowie eine ca. 769 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Fl. Nr. 7, die als Verkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen wird. Die Fläche stellt eine sinnvolle Ortsabrundung im Norden von Biengarten dar.



Drohnenaufnahme Geltungsbereich von Norden (VMB AG, Stand 02/2022)

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, in dem kleinen Ortsteil kurzfristig zwei ortsansässigen Familien Bauland auf eigenem Grund für den Bau eines Wohnhauses, sowie den Ausbau und die Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes zu einem Wohnhaus mit Tierarztpraxis und Pferdestall zur Verfügung zu stellen. Dadurch soll insbesondere einer Abwanderung junger einheimischer Familien entgegengewirkt werden.

Der Stadtrat Höchststadt a. d. Aisch hat am 18.10.2021 die Aufstellung einer Satzung zur Einbeziehung der Flurnummer 69 der Gemarkung Biengarten in den Innenbereich beschlossen. Der Behandlung im Stadtrat ging neben einem Abstimmungsgespräch des potenziellen Bauherrn mit dem Bauamt des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt auch eine darauffolgende Stellungnahme des Landratsamtes vom 06.08.2021 voraus. Daraus geht hervor, dass für das beschriebene Vorhaben die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, alternativ, bei Erfüllung aller Voraussetzungen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13b BauGB, erforderlich ist.

Mit den Planungen wurde die Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt a. d. Aisch beauftragt. Grünordnerische Maßnahmen, sowie Naturschutzfachliche Stellungnahme und Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen werden von Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin aus Höchststadt a. d. Aisch erstellt.

## 1.2 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Nahezu alle bebaubaren und als Bauflächen ausgewiesenen Grundstücke in Biengarten, sind bereits bebaut. Im Ortskern ist lediglich eine größere Baulücke zu finden (Fl.-Nr. 36/1), die sich jedoch in Privatbesitz befindet und der Stadt somit nicht zur Verfügung steht. Im Südosten (Fl.-Nr. 179), sowie im Nordwesten (Fl.-Nr. 6) befinden sich ebenfalls unbebaute Grundstücke, für die laut aktuell gültigem Flächennutzungsplan Baurecht besteht. Beide Flächen stehen der Stadt ebenso nicht zur Verfügung.



Aktuell gültiger FNP, Ausschnitt Biengarten [VMB AG]

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Höchststadt, der sich derzeit im Verfahren befindet, möchte die Stadt unter Berücksichtigung einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung weitere Grundstücke als Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufnehmen. In diesem Rahmen wurden in den vergangenen Jahren sämtliche Grundstückseigentümer von der Stadt angeschrieben und die Verfügbarkeit ihrer Flächen abgefragt. Die durch die Ergänzungssatzung neu aufgenommene Baufläche wird im weiteren Verfahren der Gesamtfortschreibung des FNP, insbesondere auch bei der Bedarfsermittlung, berücksichtigt.

Eine kleine Teilfläche im Südosten (TF Fl. Nr. 180) und eine größere Fläche im Westen (Fl. Nrn. 47, 47/2, 47/3, 59 TF) werden bei der Gesamtfortschreibung als neue Bauflächen dargestellt. Sie stellen eine sinnvolle Ortsabrundung dar, befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen der Stadt deshalb nicht zur Verfügung. Zusätzlich wird die Fl. Nr. 69 im nächsten Verfahrensschritt entsprechend der aktuellen Planung als Bau-/ bzw. Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Hier besteht Interesse zweier ortsansässiger Familien, sich den Wunsch vom Eigenheim, sowie Anlagen zur Pferdehaltung auf eigenem Grund zu erfüllen.

Aufgrund von verschiedenen Randbedingungen (siehe Kapitel 2.1.3) ist die städtebauliche Entwicklung von Biengarten eingeschränkt. Im Osten befinden sich zahlreiche Weiher, die außerdem im Landschaftsschutzgebiet Morhof liegen. Südöstlich schließt sich das FFH-Gebiet „Teiche und Feuchflächen im Aischgrund, Weihergebiet bei Mohrhof“ mit dem Vogelschutzgebiet Aischgrund an. Im

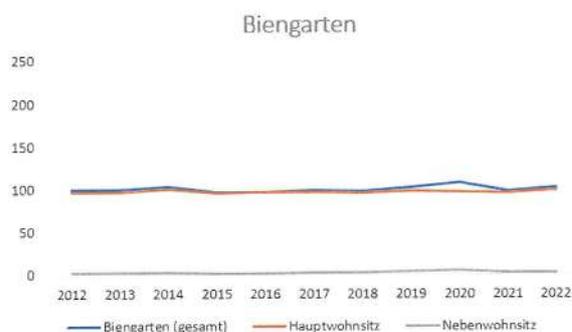
Süden verläuft der Herrnwiesengraben, der den Ortsteil zum einen optisch abrundet und zum anderen eine Überschwemmungsgefahr darstellt. Generell ist der Ort im Norden, Osten und Süden von wassersensiblen Bereichen umgeben, die eine Bebauung zwar nicht ausschließen, jedoch erschweren. Städtebaulich sinnvoll ist deshalb insbesondere eine Erweiterung im Osten bis zur vorhandenen Straße. Hier ist die Stadt jedoch auf die Bereitschaft der Eigentümer angewiesen, ihre Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Auch im Norden ist eine bauliche Entwicklung auf der nördlichen Seite der vorhandenen Straße in ausreichendem Abstand zu dem vorhandenen Graben zweckmäßig. Hier bietet sich der große Vorteil, dass der Grundstückseigentümer bereit ist, eine Teilfläche seines Flurstückes zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus bildet der Graben eine Zäsur zur freien Landschaft, wodurch eine Ortsabrundung hier zweckmäßig erscheint.

Durch die Ergänzungssatzung bietet sich die Möglichkeit, das bestehende landwirtschaftliche Gebäude, das derzeit im Norden aus dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil herausragt, umzunutzen und gemeinsam mit der angrenzenden Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubinden. Dies soll im Rahmen dieser Ergänzungssatzung erfolgen, um kurzfristig Bauland zur Verfügung stellen zu können.

Die Stadt begrüßt hierbei das Vorhaben zweier ortsansässiger Familien, die sich langfristig an den Ortsteil binden möchten. Auf der östlichen Fläche soll neben dem Umbau und der Erweiterung einer vorhandenen Scheune zu einer Tierarztpraxis und einer Wohnung auch der Anbau eines Pferdestalles mit überdachtem Longierzirkel realisiert werden. Entsprechende Bewegungsflächen für die Tiere sollen im nördlichen Geltungsbereich, innerhalb der Grünfläche 1 „Pferdehaltung, Bewegungsflächen“ entstehen. Im westlichen Anschluss daran soll ein seniorenrechtliches und barrierefreies Wohngebäude mit Garage entstehen, in das langjährige Bewohner des Ortsteiles ziehen möchten, um ihr großes, landwirtschaftliches Anwesen mit Wohnhaus und Scheunen im Ortskern ihren Nachkommen zu überlassen. Somit kann verhindert werden, dass die Gebäude innerhalb des Ortes verfallen und im Außenbereich große Einfamilienhäuser in einem neuen Siedlungsansatz entstehen oder gar junge einheimische Familien aus dem Ort abwandern.

Der Bedarf an Bauflächen in Biengarten ist derzeit ausschließlich durch nachwachsende Generationen einheimischer Familien begründet, die sich dauerhaft in ihrem Heimatort niederlassen wollen. Die Gemeinde sieht die hierfür gewählte Fläche als städtebaulich zweckmäßig an, um damit die bedarfsgerechte Erweiterung des kleinen Ortsteiles in Richtung Norden zu ermöglichen. Darüber hinaus bietet sich die Fläche auch für die Errichtung eines kleinen Pferdestalles mit entsprechenden Bewegungsflächen und Koppeln an. Die südlich der vorhandenen Straße angrenzenden Grundstücke sind alle so aufgeteilt, dass sich die Wohnnutzung im südlichen, bzw. östlichen Grundstücksbereich befindet und teilweise durch landwirtschaftliche Scheunen zum geplanten Pferdestall abgeschirmt sind. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches sollen Grünflächen zur Pferdehaltung entstehen. Hier grenzen südlich landwirtschaftliche Flächen an, die derzeit insbesondere zur Holzlagerung genutzt werden. Somit ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung durch den angrenzenden Bereich geprägt.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes von Höchststadt blieben die Einwohnerzahlen in den letzten Jahren relativ konstant. Wie den Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2021) zu entnehmen ist, lebten 2010 ca. 13.169 Menschen im Gemeindegebiet, der Wert blieb bis 2014 nahezu konstant, ehe man Ende 2019 einen leichten Anstieg auf ca. 13.579 Einwohner verbuchen konnte. Davon leben derzeit (2022) ca. 102 Personen in Biengarten (43 davon mit Nebenwohnsitz). Wie die nebenstehende Grafik zeigt, sind die Einwohnerzahlen in dem Ortsteil seit 2014 leicht gestiegen. Dies soll auch in Zukunft so bleiben.



Für die Zukunft errechnet das Bayerische Landesamt für Statistik in seinem Demographie-Spiegel für Bayern bis 2039 einen konstanten Anstieg der Einwohnerzahlen der Stadt Höchststadt. Demnach sollen in der Gemeinde in 10 Jahren ca. 14.200 Menschen leben, was einem leichten Anstieg von bis zu 4,8 % entspricht. Für die einzelnen Ortsteile gibt es keine vergleichbaren Berechnungen zur zukünftigen Entwicklung, jedoch legt die Stadt großen Wert darauf, die Einwohnerzahlen in den Ortsteilen auf einem konstanten Niveau zu halten und insbesondere interessierten Nachkommen einheimischer Familien die Möglichkeit zu geben, sich in ihrem Heimatort niederzulassen und dort Familien zu gründen.

Da besonders in den kleineren Orten der Anteil an älteren Menschen auch in den nächsten Jahren überwiegen wird, werden die Bevölkerungszahlen hier deutlich zurück gehen, wenn die Nachfahren dieser Generationen wegziehen und in größeren Orten eine Familie gründen. Deshalb ist es für die Stadt Höchststadt wichtig, jungen einheimischen Familien die Möglichkeit zu geben, sich in ihrem Heimatort niederlassen zu können. Dadurch wird auch die Dorfgemeinschaft gestärkt und erhalten.

Da bereits Anfragen ortsansässiger Familien vorliegen, kann hier durch die Ergänzungssatzung zeitnah Bauland zur Verfügung gestellt werden und ein Projekt unterstützt werden, das der gesamten Bevölkerung zugutekommt. Der Umbau und die Erweiterung einer historischen, bestehenden Scheune zu einer Tierarztpraxis mit Wohnung wird als großer Gewinn für die Stadt und ihre Ortsteile gesehen.

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

Neben der Ausweisung einzelner, bedarfsgerecht entwickelter Bauplätze für junge Familien, legt die Gemeinde viel Wert darauf, ihre Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Dies zeigen zuletzt mehrere Projekte, insbesondere innerhalb der Kernstadt Höchststadt. Dass sich durch die Ergänzungssatzung ein älteres Paar verkleinern kann, indem es ein seniorenrechtliches Wohnhaus errichtet und das große Wohnhaus mit angrenzendem Hof an die jüngere Generation übergibt, unterstützt diese Entwicklung ebenso, wie der Um- und Ausbau einer alten, bestehenden Scheune.

Auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange des Natur- und Umweltschutzes legt die Stadt Höchststadt außerdem großen Wert. Deshalb werden die notwendigen Kompensationsflächen in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches umgesetzt. Für eine Ortsabrundung in nördliche Richtung wird ebenfalls gesorgt, um die Bauflächen landschaftlich in das Ortsbild einzufügen.

## **2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

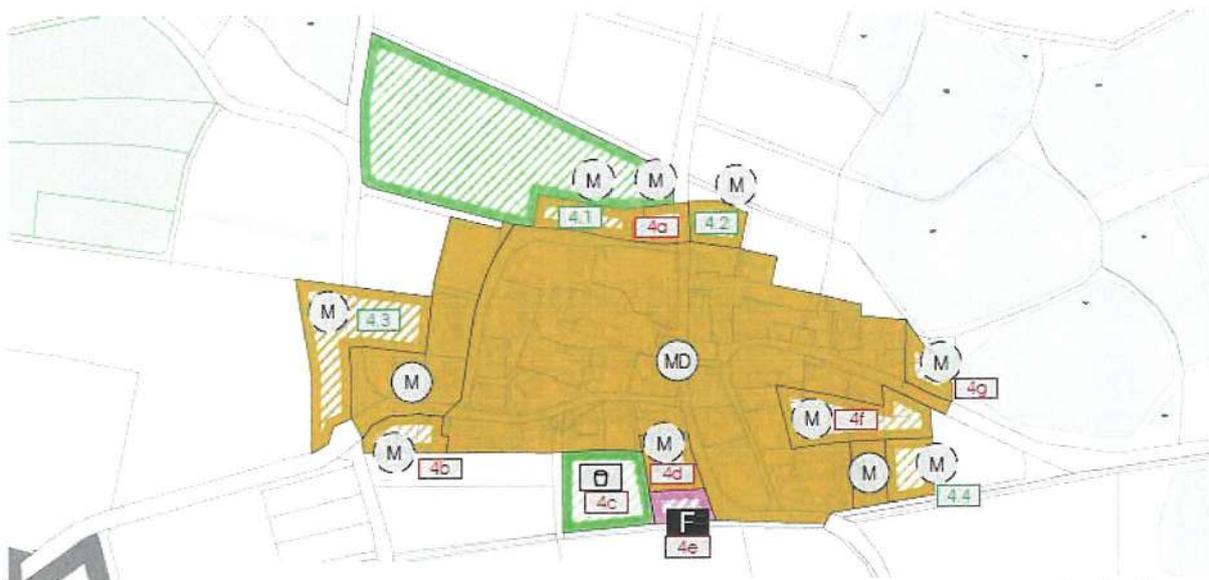
### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Alle dargestellten Bauflächen innerhalb des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sind mittlerweile bebaut oder stehen der Stadt nicht zur Verfügung (siehe 1.2). Somit besteht im Ortsteil keine Möglichkeit, verbindliche Bauleitpläne aus dem bestehenden Flächennutzungsplan zu entwickeln, wie es § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorsieht. Der Ortsteil möchte sich dennoch städtebaulich weiterentwickeln und interessierten, einheimischen Familien die Möglichkeit geben, sich in ihrem Heimatort niederzulassen. Weil derzeit keine entsprechenden Bauflächen verfügbar sind, sieht die Gemeinde die Ausweisung dennoch als städtebaulich begründet an.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche noch nicht als Baufläche dargestellt, soll jedoch bei den aktuellen Planungen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes als geplante Fläche dargestellt werden. Für die nächste Beteiligungsrunde Ende

2022 wurden die Planungen im Gegensatz zum Planstand der Frühzeitigen Beteiligung noch einmal überarbeitet. Die von der Ergänzungssatzung betroffenen Flächen werden bei den weiteren Planungen entsprechend als Gemischte Baufläche bzw. Grünfläche dargestellt (siehe folgende Abbildung).

Gegen die im Rahmen der Ergänzungssatzung überplante Fläche auf Fl.Nr. 69 sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes keine Einwände eingegangen, weshalb damit zu rechnen ist, dass die Fläche im weiteren Verfahren weiterhin als Erweiterungsfläche dargestellt wird. Insgesamt werden die Erweiterungsflächen in Biengarten jedoch im weiteren Verfahren flächenmäßig deutlich verringert. Auch die Teilflächen, gegen die im Rahmen der Stellungnahmen Bedenken geäußert wurden, werden aus den Planungen herausgenommen. Der folgende Ausschnitt zeigt die aktuelle Planung der FNP-Fortschreibung für Biengarten.



Ausschnitt aus der aktuellen Planung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Höchststadt vor der 2. Auslegungsrunde [VMB AG, Stand 09/2022]

## 2.2 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB

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

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Stadt Höchststadt ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen: Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Mühlhausen, Wachenroth, Lonnerstadt, Vestenbergsgreuth, Uehlfeld, Weisendorf, Heßdorf,

Gremsdorf, Adelsdorf, Hallerndorf, Pommersfelden) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

## 2.3 Überprüfung von Schutzgebieten und Gefahrenflächen

### Festgesetzte Wasserschutzgebiete



Überprüfung auf nahegelegene Trinkwasserschutzgebiete (Quelle: BayernViewer)

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet. Das Trinkwasserschutzgebiet Uehlfeld liegt mehr als 2,5 km entfernt. Negative Auswirkungen darauf sind nicht zu erwarten.

### Hochwasserschutz

#### Überschwemmungsgebiete



Überschwemmungsgebiete in der näheren Umgebung (Quelle: BayernViewer)

In der näheren Umgebung von Biengarten befinden sich keine größeren Gewässer. Sowohl zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Aisch im Westen und Norden als auch zu dem der Regnitz im Osten, liegen zwischen 4 und 12 km. Gleiches gilt für die Hochwassergefahrenflächen HQextrem, die in etwa dem Verlauf der Überschwemmungsgebiete entsprechen.

### Wassersensible Bereiche



Darstellung der wassersensiblen Bereiche (Quelle: BayernViewer) und Luftbild aus nördlicher Richtung (VMB AG 02/2022)

Hinsichtlich der immer aktueller werdenden Thematik zunehmender Starkregenereignisse und Hochwasser, fließen auch wassersensible Bereiche in die Bewertung von Baufläche mit ein. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann, wodurch bestimmte Nutzungen z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, beeinträchtigt werden können. Die überplante Fläche liegt teilweise innerhalb des wassersensiblen Bereiches, wobei die Ränder dieser Darstellung sehr unscharf sind.

Wie auf dem Luftbild zu sehen ist, befindet sich nördlich des Geltungsbereiches ein Graben, der bei starken Regenereignissen über seine Ufer treten kann. Auf dem Bild sind auch entsprechende vernässte Stellen zu sehen (aufgenommen nach jahreszeitlichen Niederschlägen im Februar). Aufgrund des vorhandenen Gefälles vom Straßenrand bis zum Graben, ist jedoch für Gebäude innerhalb der Baugrenze nicht mit Überschwemmungen zu rechnen. Dennoch wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch größere Abflussereignisse geben kann, die dann zu Überflutungen führen.

Generell wird im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, etc.) erhöht über dem Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als wasserdichte Wanne auszubilden. Außerdem wird auf den „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ hingewiesen.

### Schutzgebiete nach Regionalplan – Region Nürnberg



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet nach Regionalplan (Quelle: BayernViewer)

Im Regionalplan der Region Nürnberg ist die betroffene Fläche als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Region 7) dargestellt. In diesen Bereichen soll den Belangen der Natur und Landschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Generell ist die Stadt Höchststadt bestrebt, insbesondere regional bedeutsame und das Landschaftsbild prägende Strukturen zu erhalten. Da sich die Entwicklung von Bauflächen in Biengarten, wie unter Kapitel 1.1 beschrieben, auf Flächen im Norden und Westen beschränkt und westliche Flächen derzeit nicht zur Verfügung stehen, sieht die Stadt das Vorhaben als vertretbar an, zumal nur eine kleine Teilfläche des Flurstückes bebaut werden soll und sich die Bebauung in Landschaft und Ortsbild einfügen muss. Darüber hinaus wirkt der nördlich des Geltungsbereiches gelegene Graben wie eine Zäsur, weshalb sich die Fläche aus städtebaulichen Gründen für eine Erweiterung der Siedlungsflächen bis zu diesem Graben anbietet.

#### Denkmaldaten

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches nicht bekannt. Es 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.

### 3 DARSTELLUNG DES INNENBEREICHS



*Drohnenaufnahme Ortsteil Biengarten aus Richtung Süden [VMB AG; Stand 02/22]*

Der Ortskern von Biengarten ist geprägt von historisch gewachsenen, landwirtschaftlichen Anwesen, die in der Regel aus einem Wohnhaus, häufig mit 2 oder 3 Vollgeschossen (Gebäudehöhe ca. 11 m) und Satteldach, sowie mehreren, häufig direkt angebauten Scheunen bestehen. Typisch sind hier außerdem große, befestigte Hofflächen, um die in „U- oder auch L-Form“ Scheunen und Wohnhäuser angeordnet sind.

Um diesen alten Ortskern, der im Norden des Ortsteils beidseits der Gemeindeverbindungsstraße vorzufinden ist, haben sich im Laufe der letzten 20 - 30 Jahre weitere Wohngebäude, teilweise mit kleineren landwirtschaftlichen Gebäuden oder Anbauten angesiedelt. In der Erweiterung des Ortskerns sind hier überwiegend Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 3 Vollgeschossen (Gebäudehöhe ca. 11 m) entstanden. Im Osten und Westen des Ortsteils, sowie im Süden entlang der Gemeindeverbindungsstraße, haben sich einzelne kleine Siedlungsansätze entwickelt, in denen überwiegend Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Bauweisen entstanden sind. Hier sind neben kompakten, zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit tlw. steilen, aber tlw. auch flachen Satteldächern auch Bungalows mit Zelt- oder Flachdach entstanden. Insbesondere im Süden haben sich auch kleinere 1- bis 1,5-geschossige Einfamilienhäuser mit flachen Satteldächern angesiedelt.



*Drohnenaufnahme angrenzende Bebauung von Norden [VMB AG; Stand 02/22]*

Die im Rahmen der Ergänzungssatzung überplante Fläche ist vom südlich angrenzenden Innenbereich geprägt. Hier befinden sich im Bereich der geplanten Gebäude (siehe schraffierte Fläche in der Abbildung oben) landwirtschaftliche Anwesen mit Wohnhäusern, die in der Regel 2 Vollgeschosse aufweisen.

Aufgrund der teilweise steilen Dächer werden hier Gebäudehöhen von bis zu 12 m erreicht. Nebengebäude und Scheunen, die sich generell näher an den Straßen anordnen als die Wohnhäuser, sind überwiegend eingeschossig (Gebäudehöhe bis ca. 6 m) und mit flachen Dächern versehen. Die Sträucher und Bäume, die an den nördlichen Grundstücksgrenzen vorzufinden sind, stellen keine wertvolle Ortsrandeingrünung dar, sondern eher wild wachsende Sträucher. Sie sind dementsprechend nicht als Ortsrandeingrünung und Zäsur zu werten.



*Drohnenaufnahme angrenzende Bebauung von Norden [VMB AG; Stand 02/22]*

Angrenzend an die neu geplanten Grünflächen mit Zweckbestimmung Pferdehaltung befinden sich unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen, die derzeit überwiegend zur Lagerung von Holz genutzt werden. Aufgrund der Besitzverhältnisse stehen die Grundstücke für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

## 4 ERGÄNZENDE AUSSENBEREICHSFLÄCHEN

### Bestandssituation

Die Außenbereichsflächen, die im Rahmen dieser Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen, wurden bisher landwirtschaftlich genutzt und sollen hierdurch zu einer nicht nach § 35 BauGB privilegierten Nutzung umgewidmet werden. Sie liegt nördlich einer schmalen, bisher nicht ausgebauten Straße, die aufgrund ihrer Beschaffenheit keine trennende Wirkung besitzt.

Die Außenbereichsfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan noch nicht dargestellt, soll jedoch wie unter Kapitel 1.1 und 2.1.1 beschrieben, bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt werden. Die Einbeziehung des Flurstückes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist dementsprechend auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Randbedingungen (siehe 3.) städtebaulich vertretbar.



*Nördlicher Ortsrand von Biengarten aus Norden [VMB AG; Stand 02/22]*

### Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist über den angrenzenden, bisher unbefestigten Weg gesichert, der als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern wird vereinbart, dass dieser die anfallenden Kosten für den Ausbau der Straße trägt.

Die Entwässerung der neuen Baufläche erfolgt, wie im gesamten Ortsteil, im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk nach Großneuses und weiter Richtung Kläranlage Höchststadt gefördert.

Das anfallende Oberflächenwasser soll jedoch nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt bzw. breitflächig versickert werden. Außerdem besteht die Möglichkeit das Niederschlagswasser direkt in den angrenzenden Vorfluter einzuleiten.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers müssen im Rahmen der Erschließungsplanung folgende wasserwirtschaftliche Belange geprüft und beachtet werden. Bei einer Versickerung muss zunächst sichergestellt werden, dass sich der Untergrund zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten, etc.). Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie das geltende DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens wäre die qualitative und quantitative Belastbarkeit der Gewässer im Sinne des DWA-M 153 nachzuweisen. Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV fallen.

Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer, müssen gleichfalls die wasserwirtschaftlichen und -rechtlichen Belange geprüft und beachtet werden. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist das anfallende behandlungsbedürftige Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer ausreichend zu behandeln.

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.

Die Wasserversorgung des Ortsteils erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch. Die Löschwasserversorgung im Ortsteil Biengarten ist ebenfalls sichergestellt.

Biengarten bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk GmbH. Der Anschluss für die neuen Bauflächen ist im Südosten des Geltungsbereiches an der bestehenden Ortsstraße möglich. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt. Im Plangebiet müssen zur Versorgung neue Telekommunikationslinien verlegt werden.

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

Zur Müllentsorgung müssen Mülltonnen am Abholtag an der öffentlichen Verkehrsfläche bereitgestellt werden.

### Ziel der Planung

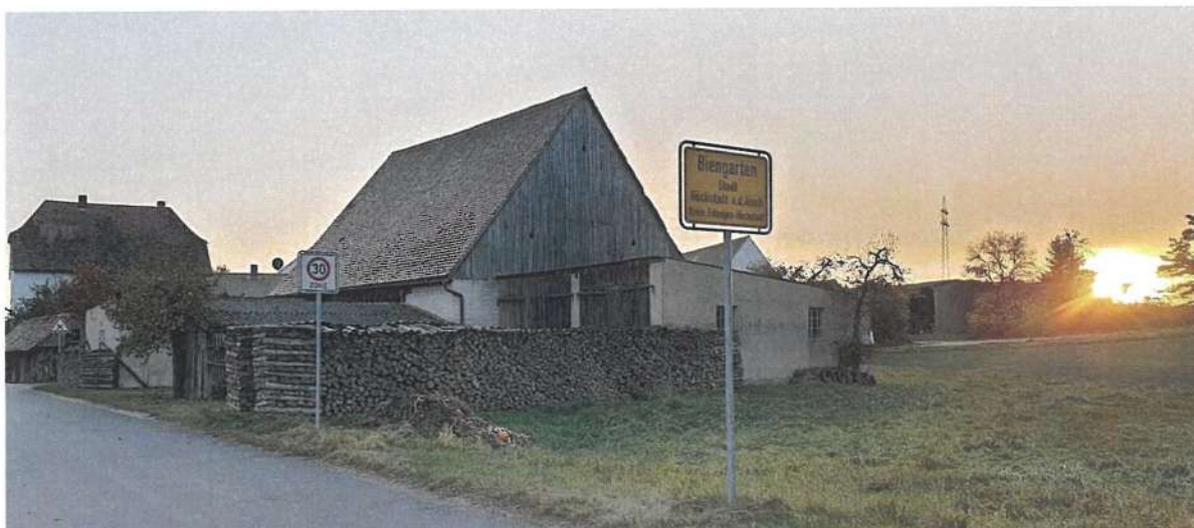
Die Ergänzung einzelner, am Ortsrand gelegener Grundstücke in den Innenbereich entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Höchststadt vereinbar. Durch die Satzung werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Durch den Umbau der bestehenden, landwirtschaftlich genutzten Halle, die angrenzende Bebauung und eine geplante Eingrünung, wird im Norden von Biengarten für eine Ortsabrundung gesorgt und die vorhandene Straße effektiv genutzt. Dadurch stellen die Flächen eine sinnvolle Ergänzung der Ortsrandstruktur dar.

Der Stadt Höchststadt liegt eine konkrete Bauanfrage eines Grundstückseigentümers vor, der sein großes landwirtschaftliches Anwesen mit Wohnhaus und Scheunen im Ortskern den nachgewachsenen Familienmitgliedern überlassen und sich verkleinern möchte. Hierzu will er sich Wohneigentum für den eigenen Bedarf auf eigenem Grund schaffen. Um den Ortsteil zu stärken und einer Abwanderung junger, einheimischer Familien aus den Ortsteilen entgegenzuwirken, ist die Stadt Höchststadt bei konkretem Bedarf bestrebt dort Bauflächen auszuweisen. Andere freie Bauflächen in dem Ortsteil befinden sich in Privatbesitz und stehen weder der Stadt zur Verfügung, noch sind die Eigentümer an einem Verkauf oder einer Bebauung ihrer Flächen interessiert.

Besonders zweckmäßig wird die Möglichkeit erachtet, das auf dem Flurstück vorhandene, bisher landwirtschaftlich genutzte Gebäude (siehe folgende Abbildung) zu einer Tierarztpraxis mit darüberliegender Wohneinheit auszubauen und zu erweitern und einheimischen Familien dort mit der Ergänzungssatzung die Möglichkeit zu bieten, sich langfristig in dem Ortsteil niederzulassen. Eine Familie plant außerdem für die Pferdehaltung ein Stallgebäude mit Auslauf in Richtung Norden, einen überdachten Platz, sowie eine Bewegungsfläche im Nordosten des Geltungsbereiches. Im westlichen Bereich, der als Grünfläche ausgewiesen wird, sollen insbesondere Koppelflächen, sowie die Ausgleichsfläche umgesetzt werden. Von der geplanten Pferdehaltung zwischen dem umgebauten Gebäude und dem neuen Wohnhaus, sind keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung zu erwarten.



*Bestehende, bisher landwirtschaftlich genutzte Halle, die zu einer Tierarztpraxis (EG) mit Wohnung (OG) umgebaut werden soll [VMB AG; 02.11.21]*

Durch die Ergänzungssatzung schafft die Gemeinde die Möglichkeit, kurzfristig benötigte Bauflächen im geringen Maße zu realisieren, wodurch bereits vorliegende Bauanfragen ortsansässiger Anwohner in Kürze umgesetzt werden können.

### Flächenbilanz

Der Geltungsbereich, inkl. Ausgleichsfläche, umfasst eine Fläche von ca. 21.252 m<sup>2</sup>.

Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke (Gemarkung Biengarten):

Komplett betroffen:	Fl.Nr. 69	20.456 m <sup>2</sup> (Grundstücksfläche)
Teilweise betroffen:	Fl.Nr. 7	796 m <sup>2</sup> (Verkehrsfläche)

Die Flächen unterteilen sich zukünftig in folgende Teilflächen:

Grundstücksfläche (Dorfgebiet)	2.484 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	17.971 m <sup>2</sup>
➔ 1: Pferdehaltung, Bewegungsflächen	4.228 m <sup>2</sup>
➔ 2: Pferdehaltung	13.443 m <sup>2</sup>
➔ Ausgleichsfläche	300 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	796 m <sup>2</sup>
<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>21.252 m<sup>2</sup></b>

## **5 MINDESTINHALTE UND WEITERE FESTSETZUNGEN**

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

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



*Aufnahme angrenzende Bebauung (VMB AG, 23.11.2021)*

Im Rahmen dieser Ergänzungssatzung werden folgende Mindestfestsetzungen bestimmt:

Dorfgebiet:

- Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet gem. § 5 Abs. 1 und 2 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Grünfläche 1, Zweckbestimmung „Pferdehaltung, Bewegungsfläche“ – zulässig sind:

- eine Bewegungsfläche mit einer Fläche von max. 1.500 m<sup>2</sup>
- Kleinkoppeln mit einer Fläche von insgesamt max. 600 m<sup>2</sup>
- Nebenanlagen mit einer Fläche von max. 100 m<sup>2</sup>
- Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m

Grünfläche 2, Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ – zulässig sind:

- befestigte Flächen mit einer Fläche von max. 700 m<sup>2</sup> in wasserdurchlässiger Bauweise
- Unbefestigte Koppeln
- Nebenanlagen mit einer Fläche von max. 100 m<sup>2</sup>
- Zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m

Die beiden Grünflächen stehen in direktem Zusammenhang mit der angrenzenden Dorfgebietsfläche. Sie sind erforderlich, um die geplante Nutzung umsetzen zu können und die Baufläche somit baulich umnutzen zu können. Das Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Verbindung mit dem Umbau einer bestehenden, alten Scheune, ist hierdurch direkt mit der Ausweisung der notwendigen Grünfläche verbunden. Der Nutzen der Grünflächen ist durch die Zweckbestimmung eindeutig definiert und auf die geplante Nutzung ausgerichtet.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Stadt in ihrer Regelungsdichte dazu, die geringfügige, aber für das Vorhaben erforderliche Befestigung nur im nötigsten Maß zuzulassen. Hierdurch kann die Umsetzung des Vorhabens unterstützt werden.

Darüber hinaus gelten die Abstandsflächen und Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Gebäudehöhe richtet sich nach den bestehenden Nachbargebäuden und der vorhandenen Topografie. Die Umgebungsbebauung ist in Kapitel 3 beschrieben.

Zusätzlich zu den für das Vorhaben erforderlichen Festsetzungen innerhalb der Grünflächen werden grünordnerische Maßnahmen für die festgesetzte Ausgleichsfläche erforderlich. Um hier den gewünschten Zielzustand zu erreichen, sind die in der naturschutzfachlichen Stellungnahme aufgeführten Maßnahmen zu ergreifen. Innerhalb der 300 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches sind 5 Obstbäume zu pflanzen, sowie eine artenreiche Wiesenstruktur anzusäen. Zusätzlich werden Anforderungen an die Mahd der Fläche gestellt. Die Grünordnerischen Maßnahmen beziehen sich also nicht auf den gesamten Geltungsbereich, sondern dienen lediglich dazu, den Zielzustand „Streuobstwiese“ innerhalb der Ausgleichsfläche zu erreichen.

## 6 EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

- Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gartenwasser oder Brauchwasser (Grauwasser im Haushalt) zugeführt oder auf dem Grundstück versickert werden
- Neben Regenwassersammelbehältern (Zisternen) sind auch Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.

- Es wird vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, etc.) erhöht über dem Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als wasserdichte Wanne auszubilden. Auf die Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ wird hingewiesen.
- Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sicher zu stellen
- Entwässerungsanlagen oberhalb liegender Flächen (Drainageleitungen, etc.) sind ggf. so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen
- Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, auch während der Bauarbeiten, zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen
- Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen – wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.
- 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 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
- Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, ist zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.

## **7 NATURSCHUTZFACHLICHE STELLUNGNAHME**

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde auf der Grundlage einer Umweltprüfung eine naturschutzfachliche Stellungnahme erstellt, welche der Begründung beigelegt ist. Diese enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen ist ebenfalls der naturschutzfachlichen Stellungnahme zu entnehmen. Eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat bereits stattgefunden.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme mit Eingriffs-/ Ausgleichsplan liegt der Begründung als Anlage bei.

## 8 ZUSAMMENFASSUNG

Die Ergänzungssatzung der Stadt Höchststadt an der Aisch regelt die Einbeziehung des im Außenbereich liegenden Flurstücks Nr. 69, Gemarkung Biengarten.

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

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 Aufzählung 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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 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 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 01.03.2022
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)  
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

Im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung werden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Landratsamt Erlangen-Höchststadt (Bauamt)	Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsstelle)
Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg	Bayernwerk Netz GmbH
N-ERGIE Netz GmbH	Handwerkskammer Mittelfranken
Deutsche Telekom Technik GmbH	Amt für ländliche Entwicklung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Staatliches Bauamt

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Planungsverband Region Nürnberg
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg	Bayerischer Bauernverband
Die Autobahn GmbH des Bundes	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Referat B Q – Bauleitplanung)
Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Kreisheimatpfleger Manfred Welker
Kreisbrandrat Matthias Rocca	Fernwasserversorgung Franken
Industrie- und Handelskammer Nürnberg	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

Nachbargemeinden	
Marktgemeinde Mühlhausen	Marktgemeinde Lonnerstadt
Gemeinde Gremsdorf	Gemeinde Hallerndorf
Gemeinde Adelsdorf	Gemeinde Pommersfelden
Markt Weisendorf	Markt Uehlfeld (VG Uehlfeld)
Gemeinde Frensdorf	Gemeinde Heßdorf

---

# Naturschutzfachliche Stellungnahme - Grünordnung nach BauGB - Anlage 1 vom 13.02.2023

## Einleitung

Im Rahmen des Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung eine naturschutzfachliche Stellungnahme zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Diese enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

## Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die vorliegende Bauleitplanung hat die Ausweisung eines Dorfgebietes zum Ziel.  
Im Norden soll eine private Grünfläche entstehen. Im Süden liegt die bestehende Ortstraße.

## Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Es sind keine Biotop, Schutzgebiete oder Ökoflächen im näheren Umgriff des Planungsgebietes vorhanden

Der Planungsbereich gehört zum Mittelfränkisches Becken (113-A) im Fränkischen Keuper-Liasland (D59).

Die Vegetation kommt aus dem Gebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken, hier Fränkisches Hügelland (12).

Weitere **Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP)**  
für den Landkreis Erlangen Höchststadt

ABSP ERH Plan 2.1 Gewässer – Ziele und Maßnahmen Erhaltung und Optimierung der überregional bis landesweit bedeutsamen Gewässerlebensräume im Fränkischen Teichgebiet (vgl. Abschn. 3.1.5, 4.3):

- Erwerb bzw. naturschutzrechtliche Sicherung wertvoller Teich- und Weiherkomplexe
- Aufbau eines Stillgewässerverbundsystems aus allenfalls extensiv teichwirtschaftlich genutzten Stillgewässern im Abstand von maximal 1 bis 3 km
- Erhaltung und Entwicklung ausreichend dimensionierter Verlandungszonen
- Verminderung von Stoffeinträgen durch Schaffung von Pufferzonen
- Förderung einer ökologisch orientierten Teichbewirtschaftung (ggf. Einsatz des Vertragsnaturschutzprogramms)
- Erhaltung bzw. Entwicklung extensiv genutzter Feucht- und Nasswiesen bzw. von allenfalls extensiv genutzten Feucht- und Bruchwälder im Umfeld der Stillgewässer als wertvolle Teillebensräume insbesondere von Amphibien und Libellen
- Schaffung dauerhafter Leiteinrichtungen und Amphibientunnel oder Ersatzlaichgewässer an allen bekannten und durch Straßenverkehr gefährdeten Wanderwegen => Gewässerlebensraum nicht betroffen

ABSP ERH Plan 2.2 Feuchtgebiete – Ziele und Maßnahmen: Erhaltung und Optimierung des „Moorweihergebiet“ als überregional bedeutsames Kerngebiet für den Feuchtbiotopverbund im Landkreis Erlangen-Höchststadt (vgl. u.a Abschn. 3.1.5, 3.2.3, 4.3):

- Förderung ausgedehnter Verlandungs- und Röhrlichzonen an Teichen und Weihern als wichtige

---

Lebensräume für feuchtgebietstypische Pflanzen- und Tierarten (Zielarten: Drosselrohrsänger, Wasser- und Tüpfelralle, Rohr- und Zwergdammei, Purpurreiher)

- Erhaltung und Entwicklung ausgedehnter extensiv genutzter Feucht- und Nasswiesen im Umfeld von Teichanlagen sowie in feuchten Senken und Bachtälern; ggf. Schließen bzw. Anstau von Entwässerungsgräben

- Aufbau eines Feuchtbiotopverbundsystems, insbesondere Umwandlung von Ackerflächen und Intensivgrünland in extensiv bewirtschaftete Wiesen und Weiden entlang von Bachläufen und Gräben sowie Anbindung an die Feuchtlebensräume im Aischtal => wird erfüllt, Umwandlung von intensiv bewirtschaftetem Acker in extensives, artenreiches Grünland mit Obstbäumen am benachbarten Weiher

ABSP ERH Plan 2.3 Trockenstandorte – Ziele und Maßnahmen: in der Nähe von Vorrangige Förderung und Neuanlage trockener Waldsaumbereiche und lichter Waldbestände als (Teil-)Lebensräume von Arten der Trockenstandorte

=> wird erfüllt, Umwandlung von intensiv bewirtschaftetem Acker in extensives, artenreiches Grünland mit Obstbäumen

ABSP ERH Plan 2.4 Wald und Gehölze– Ziele und Maßnahmen: Vorrangige Förderung und Neuanlage breiter, strukturreicher Waldränder, insbesondere trockener Waldsaumbereiche und lichter Waldbestände als (Teil-) Lebensräume von Arten der Trockenstandorte;

Ausgestaltung der Waldränder als mehrstufige, strukturreiche Übergangszonen mit 10 - 30 m breiten Saumbereichen als Pufferzonen => Waldlebensraum nicht betroffen

ABSP ERH Plan 3 Schwerpunktgebiete des Naturschutzes: Fränkisches Weihergebiet

ABSP ERH Plan 4 Schutzgebiete:

in der Nähe von Landschaftsschutzgebiet ERH-03

In der Nähe von Naturschutzgebiet 500.007



## Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Ermittlung, Bewertung und Ausgleich siehe nachfolgende Tabelle:

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen			
Schutzgüter	Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes, einschl. benachbarter oder betroffener Gebiete	zu erwartende Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
<b>Biotope und Arten</b>	<p>Es sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen (Acker).</p> <p>Die benachbarten Flächen sind ebenfalls Ackerflächen, Siedlungsflächen und Verkehrsflächen.</p>	<p>Verlust von Ackerfläche mit relativ geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz</p> <p>keine erhebliche Auswirkung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgleichsfläche Fl.-Nr. A 1 auf der Fl.-Nr. 69, Gem. Biengarten</li> <li>• Erhalt von vorhandenen Obstbäumen</li> <li>• Private Grünfläche als Pufferbereich</li> </ul>
<b>Boden Fläche</b>	<p>Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zum Verlust vormals offener Bodenflächen auf Ackerflächen. Durch die Bauarbeiten kommt es punktuell zu Eingriffen in das Bodengefüge.</p> <p>Es werden vorhandene Straßen als Erschließung genutzt.</p>	<p>Durch die Bebauung kommt es zu Verlust an offenem Boden, mit allgemeiner Bedeutung für folgende Bodenfunktionen, mit örtlich insgesamt weniger erheblicher Auswirkung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standort für natürliche Vegetation</li> <li>• Ausgleichskörper im Wasserkreislauf in Form von unversiegelten Wiesen, Acker- und Gartenlandflächen</li> <li>• Filter und Puffer für Schadstoffe</li> <li>• Standort für Kulturpflanzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der überbaubaren Fläche durch GRZ</li> </ul>

<b>Wasser</b>	Durch versiegelte Flächen kommt es zum Verlust offenen Bodenflächen.	Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von Bodenflächen für die Grundwasserneubildung. Die Auswirkung auf das Schutzgut Wasser ist als wenig erheblich einzustufen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung GRZ</li> </ul>
<b>Klima und Luft</b>	Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.	Kein Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neupflanzung von Bäumen in Ausgleichsfläche A 1</li> </ul>
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	Die vorhandenen Flächen stellen keine orts- oder landschaftsbildprägende Struktur dar.	Der Eingriff ist als wenig erheblich zu werten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neupflanzung von Bäumen und</li> </ul>
<b>Erholung</b>	Besondere Einrichtungen für die Erholungsnutzung sind nicht betroffen.	Keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht erforderlich</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Kulturgüter von besonderem geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht erforderlich</li> </ul>
<b>Mensch</b>	Ggf. kommt es zu Emissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Flächen	Das Planungsgebiet wird in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.	Siehe Begründung der Ergänzungssatzung für detaillierte Erläuterungen
<b>Wechselwirkung</b>	Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.		

## Gesamteinschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Es kommt zu einem Verlust von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Acker).	Wenig erheblicher Eingriff	Ausgleichsmaßnahmen
Es kommt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen durch die Versiegelung bisher unversiegelter Böden. Hier kommt es zu einer teilweisen Vernichtung von Bodenlebewesen und einer dauerhaften Verringerung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, Einschränkung der Wasser-rückhaltung und zunehmendem Oberflächenabfluss.	Wenig erheblicher Eingriff	Beschränkung der GRZ
Versiegelte Flächen bewirken eine gewisse Erwärmung. Es sind aber keine klimawirksamen Veränderungen zu erwarten.	Wenig erheblicher Eingriff	Neupflanzung von Bäumen
Eine eingeschränkte Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den zuführenden Wegen ist zu erwarten.	Wenig erheblicher Eingriff	
Es kommt zu keiner relevanten Lärmbelastung.	Wenig erheblicher Eingriff	
<b>Prognose</b>		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	<p>Der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Anlage der Ausgleichsmaßnahmen als Nahrungs-, Brut- und Lebensraum kompensiert.</p> <p>Während der Erschließungsarbeiten und den Bauarbeiten auf den Grundstücken wird es zu Störungen der Flora und Fauna kommen, die auf ein Minimum zu begrenzen sind.</p> <p>Die Baufeldfreimachung und der Beginn der Erschließungsmaßnahmen muss im Winterhalbjahr (01.10. - 28.02.) erfolgen um das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG einhalten zu können.</p>	
Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	<p>Bei Nichtdurchführung der Planung könnte landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen erhalten werden. Weitere naturschutzfachlich bedeutsame Entwicklungen sind in diesem Bereich nicht absehbar.</p>	

---

## **Erhebliche mögliche Auswirkungen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, während der Bau- und Betriebsphase im Detail nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i**

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

aa) während Bau und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (hier keine Abrissarbeiten)

Während der Bauphase der Erschließungseinrichtungen sowie der Gebäude und Außenanlagen wird ein Großteil der Vegetation und der belebten Bodenschicht (Oberboden) abgetragen und in seinem Gefüge gestört. Tiere werden ihre Ruhe- und Futterplätze verlieren und durch Maschinenlärm und Arbeitskräfte gestört werden. Die Fläche wird durch die Bewegungen der Baumaschinen verdichtet. Kapillarströme des Wassers werden durch das gestörte Bodengefüge unterbrochen. Das Schutzgut Luft wird nicht beeinträchtigt, eben so wenig das Schutzgut Klima. Die biologische Vielfalt wird nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird aufgrund der fehlenden Eingrünung beeinträchtigt.

Nach Fertigstellung der Gebäude und der Ausgleichsfläche verbessert sich die Nahrungs- und Rückzugsmöglichkeiten für Insekten, Reptilien und Kleinsäuger und kleine Vögel. Große Säugetiere, Vogelarten der offenen Landschaft und Raubvögel verlieren in sehr geringem Maße Weideland und Jagdrevier. Durch die Vielgestaltigkeit der Anlage und die Ausgleichsfläche wird sich die biologische Vielfalt im Gebiet erhöhen. Durch Gebäude und Zufahrten versiegelte Flächen werden in geringem Maße Boden und Wasser beeinträchtigen. Klima und Luft werden durch das Vorhandensein der Siedlungserweiterung nicht beeinträchtigt.

bb) Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

Es kommt zu einem neuen Flächenverbrauch von 2.485 m<sup>2</sup>, die bestehende Siedlung wird ergänzt. Die Grundstücksflächen werden bis zu ca. 60 % versiegelt (GRZ). Durch die Störung des Bodengefüges kommt es zu Veränderung der Kapillarströme des Wassers. Die Anlage des Baugebietes wird keine dauerhafte Beeinträchtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit der Ressource Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt haben.

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

Die Emission von Schadstoffen ist nicht zu erwarten und hat damit keine Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter. Der durch die Bauarbeiten und die Nutzung des Baugebietes entstehende Lärm (durch Verkehr, Personen, Haustiere, etc.) beeinträchtigt in geringem Maße die Tiere. Erschütterungen sind nur während der Bauphase zu erwarten und beeinträchtigen das Bodengefüge nur minimal. Lichtemissionen durch Haushalte und Straßenbeleuchtung beeinträchtigen Insekten und Fledermäuse sowie kleine Vögel und die Pflanzenwelt minimal. Wärme und Strahlung wirken sich nicht negativ aus. Durch die neue Ausgleichsfläche finden Vögel und Kleinsäuger Schutz und Rückzugsraum.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Neben dem üblichen Haushaltsabfällen wird es Baustoffreste und Verpackungsmaterial aus dem Bau der Gebäude und Erschließungseinrichtungen zu entsorgen geben. Diese sind fachgerecht zu entsorgen und wenn möglich zu recyceln. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter erfolgt dadurch nicht.

---

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle und Katastrophen)

Es gibt keine Risiken für menschliche Gesundheit.

Es befinden sich keine Einrichtungen des kulturellen Erbes im Umgriff und der näheren Umgebung. Auch Risiken durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.

Es befinden sich keine Plangebiete im Umgriff der Satzung.

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

Auswirkungen auf das Klima sind durch die geringe Fläche und Art der Nutzung der Satzung nicht zu erwarten. Das Kleinklima wird sich durch die Ausgleichsmaßnahmen verbessern (Sauerstoffproduktion, Luftfeuchte, etc.)

Das Vorhaben zeigt keine Anfälligkeit gegen die Folgen des Klimawandels. Die gewählten Arten der Begrünung sind zukunftsfähige Arten, die mit der voraussichtlichen Veränderung des Klimas in unserer Region keine Schwierigkeiten haben.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

**b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,**

Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Fläche ist nicht in den Natura 2000-Gebieten enthalten.

**c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,**

siehe a)

**d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,**

siehe a)

**e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,**

siehe a) dd), Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kanalisation abgeführt.

**f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,**

Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird nicht durch Festsetzungen eingeschränkt. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

---

**g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,**

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

**h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,**

Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Fläche ist kein solches Gebiet.

**i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,**

siehe a)

---

## **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Als Grundlage dient der neue Leitfaden vom Dezember 2021.

### **Eingriff**

Als Eingriffsflächen werden folgende Flächen bewertet:

Dorfgebiet: 2.485 m<sup>2</sup> - Ausgangsfläche: intensiv genutzter Acker

(Verkehrsflächen: vorhanden)

### **Schritt 1 Bestandserfassung/-bewertung**

Die Ausgangsflächen sind als Kategorie I (Ackerflächen und intensiv gepflegtes Grünland) einzustufen. => BNT geringer Bedeutung gem. Anlage 1 Liste 1a mit 3 Wertpunkten

### **Schritt 2 Eingriffsschwere**

GRZ von bis zu 0,40

### **Schritt 3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs:**

Planungsfaktor 10 % durch Erhalt von Obstbäumen

$3 \times 2.485 \text{ m}^2 \times 0,4 \times 0,9 = 2.683,80$  Wertpunkte

Der Grünordnungsplan setzt als Ergänzung zur Ergänzungssatzung nach § 9 Abs. 1 Bau GB Nr. 14-16, 20, 22, 25 sowie § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzung in privaten und öffentlichen Bereichen fest. 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.

### **Vermeidung und Verringerung**

Durch die Hinweise zum Bodenschutz sollen negative Eingriffe in das Bodengefüge auch während der Bauphase minimiert werden.

Die Baufeldfreimachung und der Beginn der Erschließungsmaßnahmen muss im Winterhalbjahr (01.10. - 28.02.) erfolgen um das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG einhalten zu können.

Diese Maßnahmen führen zur Reduktion des Ausgleichsbedarfs um 10 %.

### **Ausgleich**

Durch das neue Baugebiet kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die eines Ausgleichs bedürfen. Es kommt zu einer Versiegelung von offenem Boden und zu Veränderungen bei den Faktoren Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild sowie Beeinträchtigungen der Fauna.

Die Bewertung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft erfolgte gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

Die Summe der erforderlichen Ausgleichsflächen beläuft sich nach Berechnung auf dieser Grundlage auf 2.700 Wertpunkte.

---

#### Schritt 4

Diese werden auf der Fl.-Nr. 69 TF, Gem. Biengarten, Stadt Höchststadt an der Aisch als **Ausgleichsfläche A 1** festgesetzt:

Die Ausgangsflächen sind als Kategorie I (Ackerflächen und intensiv gepflegtes Grünland) einzustufen. => BNT geringer Bedeutung gem. Anlage 1 Liste 1a mit 3 Wertpunkten

Zielzustand der Maßnahme: extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit Obstbäumen (B441) mit 12 Wertpunkten, dient als Vogelschutz- und Nährgehölz, als Rückzugsraum und Trittstein für Flora und Fauna.

Aufwertung 9 Wertpunkte

#### Schritt 5

9 WP x 300 m<sup>2</sup> = 2.700 Wertpunkte

Maßnahmenbeschreibung:

Pflanzung von 5 Obstbäumen, regionale Sorten, H, StU 10-12

Ansaat einer artenreiche Wiesenstruktur mit 50 % Gräsern und 50 % Kräutern mittels autochtonem Saatgut als Insektennährfläche, Ansaatmischung mit Saatmenge 4 g/m<sup>2</sup>, keine Düngung und Verwendung von Pestiziden

Die Mahd soll zweischürig ab dem 15.6. mit einer Höhe von 10 cm erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Es darf nicht gemulcht werden.

Es muss ein Messermähwerk verwendet werden. Kreiselmähwerke sind verboten, weil sie fast alle Insekten töten.

10 % der Fläche sollen als Altgrasstreifen als Rückzugsort und zum Versamen über den Winter bis zur 1. Mahd im neuen Jahr stehen bleiben.

---

## Alternative Planungsmöglichkeiten

Siehe Erläuterungsbericht

### Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

#### Verwendete Methodik

- Ortsbegehungen
- Auswertung der Daten aus allgemein zugänglichen Quellen:
- ABSP Bayern, Landkreis KT
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013
- [www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete](http://www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete)
- Bayernatlas – ([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)) (Umwelt, Denkmal, Boden,...)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) ([www.fisnat.bayern.de/finweb/](http://www.fisnat.bayern.de/finweb/))  
Gemeindeverwaltung

### Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen bestehen in der Kontrolle der Umsetzung der aufgezeigten o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen. Monitoringmaßnahmen sind in den ersten 5 Jahren jährlich, dann alle drei Jahre durchzuführen bis zum Erreichen des Zielzustandes auszuführen.

Darüber hinaus können nach überschlägiger Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen weitere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die einer besonderen Kontrolle bedürfen, zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkannt werden.

### Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Biengarten soll eine Ergänzungssatzung mit integrierter Grünordnung für ein Dorfgebiet aufgestellt werden.

Durch die Realisierung dieses Vorhabens werden Schutzgüter beeinflusst.

Durch die Bebauung kommt es zu einer Überbauung bisher unversiegelter landwirtschaftlicher Fläche von ca. 2.485 m<sup>2</sup>.

Bodenlebewesen werden vernichtet. Der Boden kann das Wasser nicht mehr so gut aufnehmen und speichern bzw. dem Grundwasser zuführen. Niederschlagswasser läuft auf verdichteten und versiegelten Böden oberflächlich ab.

Durch entsprechende Festsetzungen werden die negativen Auswirkungen durch die Bebauung vermieden, verringert und ausgeglichen.

Die wesentlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind:  
Ausgleichsfläche A1 sowie Minimierungsmaßnahmen im Planungsgebiet.

### Die naturschutzfachliche Stellungnahme ist im Rahmen der Abwägung bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen.

Aufgestellt: Oktober 2021, überarbeitet März 2022, redaktionell überarbeitet 17.01.2023  
K. Nißlein, Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

