

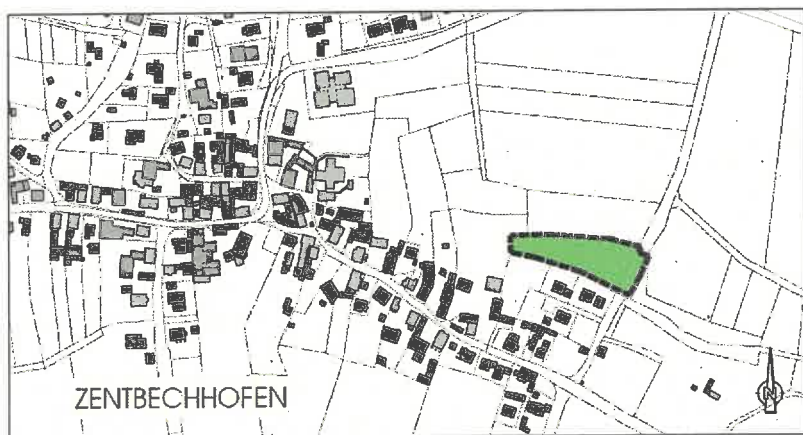
## **Bekanntmachung des Verfahrenswechsels mit gleichzeitiger Billigung und Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Am Obstgarten“ der Stadt Höchststadt a.d. Aisch**

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat in seiner Sitzung vom 26.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Am Obstgarten“ im Ortsteil Zentbechhofen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. In der Sitzung vom 24.07.2023 hat der Stadtrat beschlossen das Verfahren in ein Standardverfahren zu ändern. Gleichzeitig wurde die überarbeitete Entwurfsplanung der Valentin Maier Bauingenieure AG mit Stand vom 24.07.2023 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die bisherige Beteiligung im Rahmen des §13b-Verfahrens wird als frühzeitige Beteiligung zu dem Bebauungsplan gewertet.

### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich (siehe Planausschnitt, unmaßstäblich) weist eine Fläche von 3.864 m<sup>2</sup> auf und umfasst vollständig die Fl. Nr. 142, sowie Teile der Fl. Nr. 135, beide Gemarkung Zentbechhofen.



### Allgemeine Ziel und Zwecke der Planung

Durch die Ausweisung zweier Baugrundstücke kann kurzfristig Nachfahren einheimischer Familien Baugrund zur Verfügung gestellt werden. Zur Einbindung in die Landschaft und entsprechend der benachbarten Bebauung wird außerdem eine große private Grünfläche ausgewiesen, sowie die angrenzende Verkehrsfläche auf Fl. Nr. 135 in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Erschließung zu sichern. Gegenüber der bisherigen Planung wird eine Teilfläche der Grünfläche als interne Ausgleichsfläche festgesetzt, sowie ein Umweltbericht ergänzt.

### Umweltrelevante Informationen

Im Rahmen des verfahrensbegleitenden Umweltberichtes nach § 2a BauGB wurden Informationen zu folgenden Umweltbelangen zusammengetragen und bei den Planungen berücksichtigt:

**Schutzgut Boden:** Die zukünftige Baufläche befindet sich innerhalb intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen (Intensivgrünland). Der Boden wird in Teilbereichen durch die Bebauung versiegelt, dadurch kommt es zu Verlust von offenem Boden mit allgemeiner Bedeutung für verschiedene Bodenfunktionen mit örtlich insgesamt weniger erheblichen Auswirkungen, die jedoch auszugleichen sind.

**Schutzgut Klima & Luft:** Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen. Es entsteht kein Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

**Schutzgut Wasser:** Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Gewässer in der Fläche. Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von Bodenflächen für die Grundwasserneubildung. Die Auswirkung auf das Schutzgut Wasser ist als wenig erheblich einzustufen und auszugleichen.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen:** Es kommt zu einem Verlust von Wiesenflächen mit relativ geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die vorhandenen biotopkartierten Hecken werden erhalten. Auf der Fläche wurde

ein Vorkommen der stark allergieauslösenden Beifußambrosia nachgewiesen. Einer unkontrollierten Verschleppung der kontaminierten Erde wird durch entsprechende Maßnahmen entgegengewirkt.

**Schutzgut Mensch:** Durch benachbarte landwirtschaftliche Flächen kann es zu Emissionen (Lärm, Geruch) kommen. Die Auswirkungen sind als wenig erheblich einzustufen. Es bestehen weder Hochwassergefahren noch Unfall- oder Katastrophenrisiken. Gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch die Beifußambrosia kann durch entsprechende Maßnahmen entgegengewirkt werden.

**Schutzgut Landschaft:** Die Fläche stellt keine ortsbild- oder landschaftsbildprägende Struktur dar. Der Eingriff wird durch Eingrünungen minimiert. Deshalb sind die Auswirkungen als wenig erheblich einzustufen.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter:** Es befinden sich keine Kulturgüter, Bodendenkmale, Baudenkmale und Ensembles in unmittelbarer Nähe. Auswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten.

**Wechselwirkungen:** Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Im Rahmen der bisherigen Beteiligung im §13b-Verfahren sind Stellungnahmen mit den folgenden umweltrelevanten Informationen eingegangen, die bei den Planungen berücksichtigt wurden:

Die *Regierung von Mittelfranken* weist auf das Thema „Flächensparen“ und das tangierte landschaftliche Vorbehaltsgebiet hin.

Das *Landratsamt Erlangen-Höchstadt* gibt neben formellen Anmerkungen auch Hinweise zum „Landschaftsbild“.

Das *Wasserwirtschaftsamt* hat zu den Themen „Bodenschutz“, „Abwasserbeseitigung“ und „Gewässer, Hochwasser und Starkregenereignisse“ Stellung genommen.

Das *Bayerische Landesamt für Denkmalpflege* weist auf ein mögliches Vorkommen von Bodendenkmälern hin.

#### Beteiligung

Die Entwurfsplanung der Valentin Maier Bauingenieure AG mit Stand vom 24.07.2023 steht nebst Begründung, Umweltbericht und bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen im Zeitraum

**21.08.2023 bis 22.09.2023**

auf der Internetseite der Stadt Höchstadt a. d. Aisch unter <https://www.hoechstadt.de/wirtschaft/bauen-wohnen/aktuelle-bauleitplanung> zur Einsicht und zum Download bereit. Darüber hinaus können die Unterlagen während dieses Zeitraumes im Rathaus der Stadt Höchstadt a. d. Aisch, Marktplatz 5, 91315 Höchstadt a. d. Aisch, Zimmer 101 während der allgemeinen Öffnungszeiten bzw. eingesehen werden.

*Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB findet ebenfalls in diesem Zeitraum statt.*

Stellungnahmen können während der Frist vorzugsweise elektronisch übermittelt, bei Bedarf aber auch schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

#### Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt und im Internet veröffentlicht ist.

Höchstadt, 11. August 2023

Gerald Brehm  
Erster Bürgermeister