



## STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH

Marktplatz 5  
91315 Höchststadt an der Aisch

---

Unterschrift

## BEGRÜNDUNG

### AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WOHNANLAGE KIEFERNDORFER WEG – ERWEITERUNG NORD“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Erstellt: Höchststadt, den 25. Juli 2022

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

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Wahl des Bauleitplanverfahrens	4
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
1.3.1	Geltungsbereich	6
1.3.2	Flächenbilanz	7
1.4	Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen	8
1.4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
1.4.2	Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan	9
1.4.3	Überprüfung von Schutzgebieten	10
1.4.4	Baugrund, Altlasten	12
1.4.5	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB	14
1.5	Bedarfsnachweis	14
1.5.1	Strukturdaten	14
1.5.2	Bestehende Flächenpotenziale	17
1.5.3	Bedarf an Siedlungsflächen	18
1.5.4	Ergebnis	18
1.6	Vorhabensbeschreibung	19
<b>2</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>22</b>
2.1	Geltungsbereich	22
2.2	Allgemeines Wohngebiet	22
2.2.1	Bauliche Nutzung	22
2.2.2	Überbaubare Grundstücksgrenze	23
2.2.3	Stellplätze und Garagen	23
2.2.4	Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung	23
2.3	Verkehr- und Versorgungsflächen	24
2.3.1	Straßenverkehrsflächen	24
2.3.2	Ver- und Entsorgung	24
2.4	Natur, Umwelt und Klimaschutz	27
2.4.1	Durchgrünung des Grundstückes	27
2.4.2	Natur- und Artenschutz	27
2.4.3	Klimaschutz	28
2.4.4	Immissionsschutz	28
2.4.5	Weitere Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	28
2.4.6	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1a Abs. 2 BauGB	29
2.4.7	Sonstige Hinweise und Informationen	29
<b>3</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>31</b>
<b>4</b>	<b>WEITERE INFORMATIONEN</b>	<b>33</b>
4.1	Gesetze und Verordnungen	33
4.2	Unterlagen zum Verfahren	34
4.3	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	34

## 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. Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. in einigen Fällen auch erst die Rechtskraft nach der ortsüblichen Bekanntmachung sind Voraussetzungen für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung.

Ziel der Stadt Höchststadt ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnanlage Kieferndorfer Weg – Erweiterung Nord“ und der damit verbundenen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Innenentwicklung weiter voranzutreiben und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Bebauungsplan grenzt im Süden an den bestehenden Bebauungsplan „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ an, in dem sechs Gebäude geplant wurden. Neben Gewerbeflächen, einer Tagespflege, Wohn- und Business-Apartments sowie normalen Wohneinheiten in den beiden südlichen Gebäudekörpern entstehen dort vier Wohngebäude mit bezahlbaren und teilweise barrierefreien bzw. altersgerechten Wohnungen. Die Erschließung des Gebiets, sowie die Errichtung der Gebäude haben 2021 bereits begonnen. Da das Projekt direkt großen Anklang in der Bevölkerung gefunden hat, hat sich der Investor dazu entschlossen, die vorbereiteten Ver- und Entsorgungsleitungen und Verkehrsflächen zu nutzen und weitere 9 Wohneinheiten in Form von zweigeschossigen Maisonette-Wohnungen zu errichten. Die vorhandene Verkehrsfläche im Osten, sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen der südlichen Wohnhäuser müssen hierfür nur geringfügig ausgebaut werden. Die angrenzende Fläche kann somit durch die Erweiterung effektiv und wirtschaftlich genutzt werden.

Die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu überplante Fläche befindet sich im Bereich einer ehemaligen Sandgrube. Die Planung wurde im Vorfeld auf den vorherrschenden, problematischen Untergrund abgestimmt und auf eine wirtschaftlich zweckmäßige Machbarkeit geprüft. Der Geltungsbereich ist bisher Teil des Bebauungsplanes „Sondergebiet zur Erholung u. Sport“ aus dem Jahr 1989, der jedoch nie so umgesetzt wurde, wie ursprünglich geplant.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Dieses sieht vor ein beschleunigtes Verfahren zuzulassen, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer bebaubaren Grundfläche von maximal 20.000 m<sup>2</sup> handelt. Zudem muss eine UVP-Pflicht für das Vorhaben ausgeschlossen sein, es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten vorliegen und keine Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sein. In diesem Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden. Die Anforderungen sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren erfüllt (siehe Kapitel 1.2).

Die zulässigen Nutzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplans. Er regelt ebenso wie die anderen Bebauungsplanarten die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben. Die Besonderheit ist vor allem der Objektbezug – die objektbezogene Vorhabenplanung. Zudem ist die

Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Investor als Vorhabenträger, für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Planung und Erschließung auf eigene Kosten ganz oder teilweise durchzuführen. Zudem muss er das Bauvorhaben innerhalb eines bestimmten Zeitraums realisieren. In diesem Zusammenhang ergibt sich der Vorteil der finanziellen Entlastung der Gemeinde. Zudem können sich für den Investor zeitliche Vorteile ergeben, z.B. durch Beauftragung ohne Beachtung von vergaberechtlichen Aspekten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird wie jeder Bebauungsplan von der Stadt aufgestellt und vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Der Plan ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht.

Mit Datum vom 20.12.2021 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnanlage Kieferndorfer Weg – Erweiterung Nord“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt. Die Planung des Bauvorhabens wird durch den Vorhabenträger Projekt Bauart WohnInvest GmbH aus Forchheim erstellt.

## 1.2 Wahl des Bauleitplanverfahrens

Um das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anwenden zu können, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Ist dies der Fall, besteht allerdings nicht die Pflicht, sondern lediglich die Möglichkeit das beschleunigte Verfahren anzuwenden.

	Voraussetzung	ja	nein
a	Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	x	
b	Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?	x	
c	Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	x	
d	Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes? <i>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)</i>	x	
e	Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind? <i>(§ 50 Satz 1 BImSchG)</i>	x	

### a) Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich. Von einer Lage im Siedlungsraum kann ausgegangen werden, wenn sich das Planungsgebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans befindet.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an. In dieser Leitlinie sind die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als wichtige Belange benannt.

Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, sowie die Nachverdichtung aufgestellt und leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung.

Das geplante Vorhaben stellt eine sinnvolle Erweiterung der Wohnanlage Am Kieferndorfer Weg dar, wodurch sehr wirtschaftlich weiterer bezahlter Wohnraum entsteht, der die Innenentwicklung weiter vorantreibt.

**b) Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?**

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche erfolgt über die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Demnach ist die maximal zulässige Grundfläche (i. S. d. § 19 BauNVO) des Bebauungsplanes „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ zu berücksichtigen, der direkt an den Geltungsbereich der Erweiterung anschließt und 2021, ca. ein Jahr vor der Erweiterung, rechtskräftig wurde.

BEBAUUNGSPLAN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GRZ	FLÄCHE	ZUL. GRUNDFLÄCHE
„Wohnanlage Kieferndorfer Weg – Erweiterung Nord“	WA	0,4	3.233 m <sup>2</sup>	1.293 m <sup>2</sup>
„Wohnanlage Kieferndorfer Weg“	WA	0,5	5.913 m <sup>2</sup>	2.957 m <sup>2</sup>
	MI	0,6	4.346 m <sup>2</sup>	2.608 m <sup>2</sup>
<b>Zulässige Grundfläche, gesamt</b>				<b>6.858 m<sup>2</sup></b>

→ Die zulässige Grundfläche beträgt unter zwei Hektar (Fallgruppe 1: § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**c) Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?**

Der beschleunigte Bebauungsplan gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, die keine Prüfung nach dem UVPG durchführen müssen (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 4).

In der Anlage 1 des UVPG ist geklärt, welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen müssen. Für Bebauungspläne kommen in der Regel die Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 in Betracht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss, laut Nr. 18.1 bis 18.7, nur bei denjenigen Bebauungsplänen durchgeführt werden, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen. Sofern der Bebauungsplan nicht im Außenbereich liegt, was für den Bebauungsplan der Innenentwicklung in aller Regel der Fall sein sollte, ist für die Bestimmung der UVP-Pflichtigkeit ausschließlich Nr. 18.8 der Anlage 1 einschlägig.

**d) Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes?**

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 5).

**e) Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind?**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

Im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „schwerer Unfall“ ein Ereignis, z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Gemäß der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „Betrieb“ der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind; die Betriebe sind entweder Betriebe der unteren Klasse oder Betriebe der oberen Klasse.

Bei den vorhandenen Gebäuden im Geltungsbereich handelt es sich nicht um Betriebe im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU, da keine gefährlichen Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen vorhanden sind. Daher bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

### **Ergebnis der Prüfung des Verfahrens:**

Da alle Voraussetzungen eingehalten werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltberichts nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann abgesehen werden. Auch ein Monitoring nach § 4a BauGB ist nicht erforderlich. Unter Kapitel 3 werden jedoch die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet.

Zudem kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a, Abs. 3 Satz 2 wird jedoch die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und kann sich somit innerhalb einer angemessenen Frist vorab über die Planung informieren und sich dazu äußern.

## **1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

### **1.3.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.486 m<sup>2</sup>. Betroffen hiervon sind Teilflächen folgender Flurstücke: 942, 943, 944, 944/1 (Gemarkung Höchststadt a. d. Aisch)



*Luftbild Geltungsbereich (Quelle: Google Maps)*

Nördlich des Kieferndorfer Weges, südlich der neu überplanten Fläche, entstehen derzeit (seit 2021) bereits sechs Gebäude durch die Projektbauart Wohninvest auf ehemaligen Pferdekoppeln. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Einkaufszentrum AischparkCenter. Im Osten befinden sich neben einem Reitstall die Eishalle, sowie das Freibad Höchststadt a.d.A. Westlich grenzen Wohngebiete an, die durch zwei schmale, landwirtschaftlich genutzte Flächen von den „St. Nicolaihöfen“, wie der Wohnpark des Vorhabenträgers benannt ist, getrennt sind.

Im Norden befinden sich verschieden genutzte Grün- bzw. Brach-/ Lagerflächen, die teilweise stark bewachsen sind.



*Drohnenaufnahme aus nordwestlicher Richtung (vor Baubeginn der „St. Nicolaihöfe“) [VMB AG, Stand April 2021]*



*Drohnenaufnahme aus südlicher Richtung (vor Baubeginn der „St. Nicolaihöfe“) [VMB AG, Stand April 2021]*

### 1.3.2 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich gesamt:</b>	<b>4.486 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Allgemeines Wohngebiet:	3.233 m <sup>2</sup>	71,9 %
Private Verkehrsflächen, wassergebundene Decke:	339 m <sup>2</sup>	7,6 %
Private Verkehrsflächen, Erschließungsstraße:	852 m <sup>2</sup>	19,0 %

Versorgungsfläche, Heizzentrale:	62 m <sup>2</sup>	1,4 %
----------------------------------	-------------------	-------

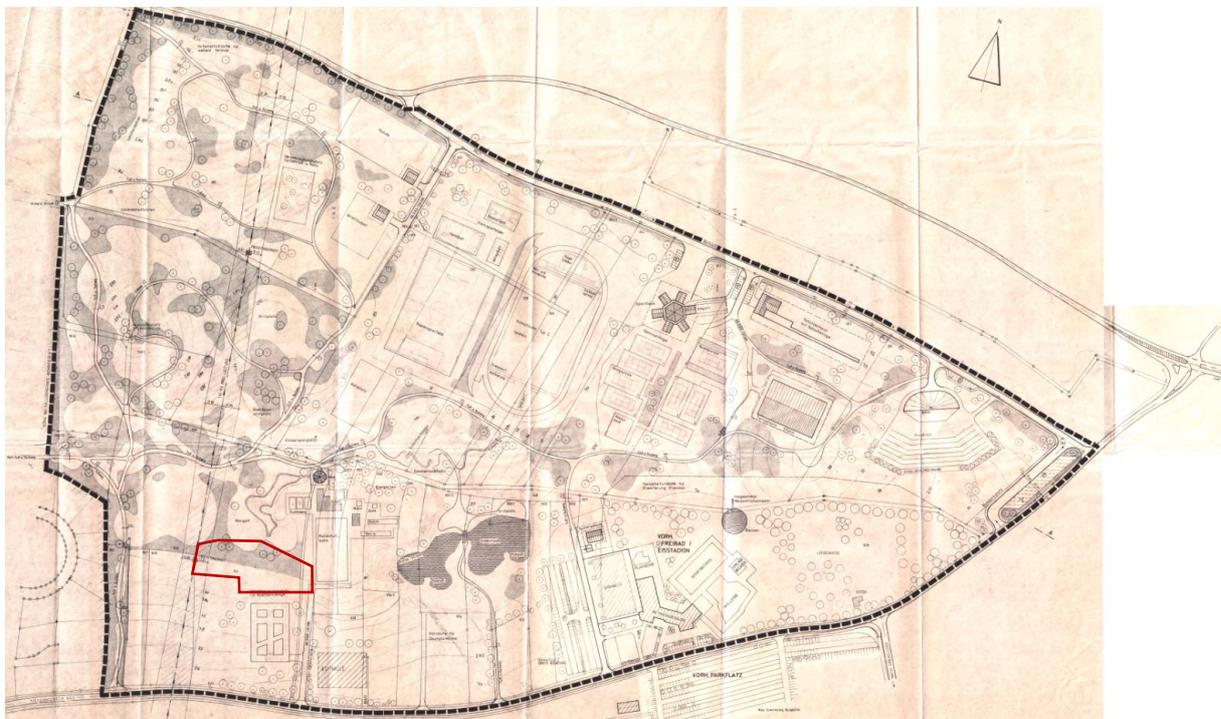
## 1.4 Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen

### 1.4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan (siehe Ausschnitt) der Stadt Höchststadt an der Aisch von 1997 liegt die überplante Fläche innerhalb eines Sondergebietes. Der Bebauungsplan „Sondergebiet zur Erholung und Sport“, der dort 1989 entwickelt wurde, wurde bis heute nur in Teilen umgesetzt. Im westlichen und nordwestlichen Bereich befinden sich, auch aufgrund der teilweise schwierigen Untergrundbeschaffenheit, bis heute größtenteils Grün-, Brach- und Lagerflächen, die von verschiedenen Unternehmen, sowie vom Bauhof der Stadt genutzt werden.



Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Höchststadt von 1997



Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan „Sondergebiet zur Erholung und Sport“  
der Stadt Höchststadt von 1989

Da die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Wege der Berichtigung

anzupassen. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Höchststadt a.d.A., das sich derzeit im Verfahren befindet, kann die Fläche ohne separates Änderungsverfahren als Allgemeines Wohngebiet aufgenommen werden. Die Nutzungsänderung wird auch bei der Bedarfsermittlung im weiteren Verfahren der Gesamtfortschreibung berücksichtigt.

#### 1.4.2 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 großen Bedarf an Wohnbauflächen in Höchststadt, welcher im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (seit 2020 im Verfahren) ermittelt wurde, herrscht generell eine große Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen. Hierfür möchte die Stadt Höchststadt die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig nutzen, was dem LEP Ziel 3.2 entspricht. Die verfügbare Fläche am *Kieferndorfer Weg* bietet sich hierzu sowohl aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage an als auch durch die vorhandenen Erschließungseinrichtungen des südlich geplanten Vorhabens.

Ebenso wurde bei den Planungen der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. der Grundsatz des Flächensparens berücksichtigt. Es entstehen zwei Häuser mit insgesamt 9 zweigeschossigen Wohneinheiten.

#### Themenkarte Wasserwirtschaft

Aus dem nachfolgenden Ausschnitt des Regionalplanes für die Region Nürnberg (Wasserwirtschaft) ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes liegt.

##### I. Ziele der Raumordnung

###### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 HS 7 Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Nr.)

 TR 3 Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung (Nr.)

###### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

Keine Darstellung

###### c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

 Regionsgrenze

##### II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

###### Regionalplanerisch relevante, fachrechtlich hinreichend gesicherte Flächen der Wasserwirtschaft

 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

 Festgesetztes Wasserschutzgebiet (angrenzend an Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung)



Regionalplan der Region Nürnberg – Karte 2, Tektur 4 Wasserwirtschaft (Stand 2006)

### Themenkarte Landschaft und Erholung

Aus dem nachfolgenden Ausschnitt des Regionalplanes für die Region Nürnberg (Landschaft und Erholung) ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich keine landschaftliches Vorbehaltsgebiet bzw. sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen berührt. Der dargestellte regionale Grünzug erstreckt sich über den Uferbereich der Aisch und betrifft das Plangebiet somit nicht.

#### Ziele der Raumordnung

##### Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

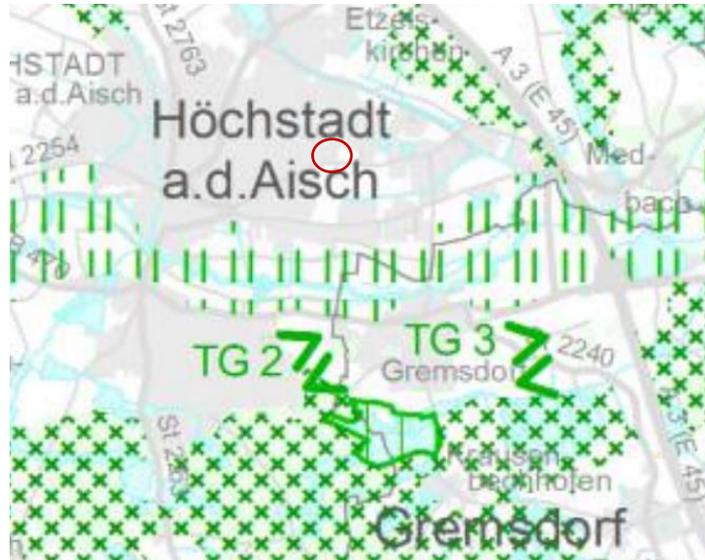
-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
-  Regionaler Grünzug

##### Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele und Grundsätze

-  **TG 63** Trenngrün (TG 63 Bezeichnung des Trenngrüns)
-  Landschaftspflegerische Maßnahme: Flurdurchgrünung
-  Landschaftspflegerische Maßnahme: Pflege von Biotopen
-  Erholungsschwerpunkt

##### Nachrichtliche Wiedergabe

-  Regionsgrenze
-  Bannwald
-  Naturpark
-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet



Regionalplan der Region Nürnberg – Karte 3 Landschaft und Erholung (Stand 2018)

### 1.4.3 Überprüfung von Schutzgebieten

#### Trinkwasserschutzgebiete



Trinkwasserschutzgebiet Höchststadt Nord (hellblau) (Quelle: BayernViewer)

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

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 weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (Abbildung links), noch berührt er die Umgrenzungen der Hochwassergefahrenflächen für ein Extremhochwasser (HQextrem). Auch wassersensible Bereiche (Abbildung rechts), Gebiete, die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind, erstrecken sich nicht über den Planbereich. Es ist also auch bei Starkregen oder extremen Hochwasserereignissen nicht davon auszugehen, dass das Allgemeine Wohngebiet bei Hochwasser besonders gefährdet ist.

Kartierte Biotope und Ökoflächen



Biotopkartierung (rot) und Ökoflächen (grün) in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches [Quelle: BayernViewer]

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keinerlei kartierte Schutzgüter. Die nahegelegenen Biotope werden durch das Bauvorhaben und die Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt.

## Denkmaldaten



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

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind auf der überplanten Fläche und in unmittelbarer Umgebung 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.

## Weitere Schutzgebiete

Es ist bekannt, dass im östlichen und nördlichen Umfeld des Geltungsbereiches Entwicklungsflächen für Uferschwalben liegen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Vorkommen bekannt. Hier befinden sich auch keine potenziellen Lebensräume (z.B. Geländeabbrüche oder Sandböschungen). Durch die geringfügige nördliche Erweiterung der „Nicolaihöfe“ ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Vorkommen der Uferschwalben.

### 1.4.4 Baugrund, Altlasten

Das Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt Gartiser, Germann & Piewak aus Bamberg hatte 2017 bereits im Bereich des Bebauungsplans „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ eine orientierende Altlastenerkundung durchgeführt. Hier konnten Randausläufer der früheren Deponie, Ablagerungen aus örtlichem Bodenaushub mit wechselnden Bauschuttanteilen, nachgewiesen werden. Müllhaltige Schichten wurden nicht angetroffen.

Zur Absicherung der Ergebnisse und zur geotechnischen Bewertung der Bebaubarkeit für eine nördliche Erweiterung hat die Gartiser, Germann & Piewak GmbH am 10.11.2021 weitere Untersuchungen angestellt. Die Ergebnisse wurden am 03.12.2021 wie folgt beschrieben:

#### „Bodenschutzrechtliche Bewertung

Am 10.11.2021 wurden im Bereich des geplanten Gebäudes die Kleinrammbohrungen RKS 1, 2 und 4 abgeteuft. Am Ostrand des Grundstücks wurde im Bereich der geplanten Parkplätze eine weitere RKS 3 errichtet. In allen Aufschlüssen wurden - wie erwartet - tiefgründige Auffüllungen (> 6 m) aus bindigen Böden mit Bauschuttanteilen angetroffen.

Zusätzlich wurden an diesem Tag mittels Bagger ergänzende Schürfe angelegt, um in der Fläche auf mögliche Müllnester oder ähnlich Ansammlungen von Störstoffen zu prüfen. Besondere Vorkommen wurden hierbei nicht festgestellt.

Aus den RKS 1 - 4 wurden zehn Bodenproben auf die Leitparameter Schwermetalle, mineralische Kohlenwasserstoffe (KW) und polyzyklische Kohlenwasserstoffe (PAK) untersucht. Drei weitere Proben wurden gemäß LAGA Boden analysiert.

Insgesamt zeigen fünf Proben Auffälligkeiten bei den Parametern KW und PAK. Diese liegen geringfügig über den Hilfwerten 1 nach Stg LfW 3.8/1, Tab. 1. Bei den KW handelt es sich um langkettige Verbindungen mit geringer Mobilität, die im Wesentlichen auf Bitumenbestandteile in der Bauschuttfraction zurückzuführen sind. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ergibt sich hieraus kein Gefahrenverdacht, der der geplanten Bebauung entgegensteht. Abfallrechtlich entspricht eine der drei LAGA-Proben der Zuordnung Z 1.1, die beiden anderen halten die Zuordnungswerte Z 0 ein. Eventueller Aushub aus diesem Bereich kann also voraussichtlich vor Ort als Verfüllmaterial oder zur Geländemodellierung verwendet werden.

Die Aufschlüsse RKS 1, 2 und 3 wurden zu Bodenluftmessstellen ausgebaut und beprobt. Hierbei wurden keine LHKW und BTEX (Aromate) nur in einer Messstelle und dort nur im Spurenbereich nachgewiesen.

Die Deponiegase zeigen eine deutliche Abnahme der Sauerstoffgehalte von Westen (RKS 1) nach Osten (RKS 3) mit einem gleichzeitigen Anstieg der Kohlendioxid- und Methangehalte. Die Methangaskonzentrationen liegen im Bereich des nördlichen Gebäudes mit max. 4 Vol% noch unter dem explosionsfähigen Bereich.

Am Ostrand (Parkplatz) des Grundstücks liegen die Methangehalte mit 6 Vol% im zündfähigen Bereich, hier sollte auf Unterkellerungen etc. verzichtet werden. Die Methanbildungen sind auf organische Anteile in den Ablagerungen zurückzuführen und ansonsten in der dort geplanten Freiluftsituation unbedenklich.

Belastungen durch Schwefelwasserstoffe wurde nicht gefunden.

#### Geotechnische Bewertung der Bebaubarkeit

Nach den Ergebnissen der Kleinrammbohrungen (RKS 1 bis RKS 4) wurden bis in einer Tiefe von ca. 6,0 m unter Geländeoberkante (GOK) weiche, aufgefüllte Schichten angetroffen. Diese sind sehr schlecht tragfähig und für die Aufnahme der Bauwerklasten nicht geeignet. Die Schweren Rammsondierungen (DPH 1 bis DPH 6) zeigen bis ca. 8,0 m unter GOK (= ca. 274,7 m ü. NN) inhomogene, tiefgründig schlechte Baugrundverhältnisse (Schlagzahlen  $N_{10} < 5$ ) und somit ist die Deponie-Basis in einer Tiefe von ca. 8,0 m unter GOK zu erwarten.

Zur Herstellung eines ausreichend tragfähigen Untergrunds werden Bodenverbesserungsmaßnahmen aus dem Spezialtiefbau erforderlich. Denkbar wäre eine Bodenverbesserung z. B. im Rüttelstopfverfahren oder eine Gründung über Rammpfähle bis in die anstehenden, gut tragfähigen Böden. Die Deponie-Basis wurde über die Kleinrammbohrungen nicht erreicht. Daher empfehlen wir zur Planung bzw. fachgerechten Ausführung der erforderlichen Bodenverbesserungsmaßnahmen die Durchführung von Großbohrungen (Endteufe bei mind. 10,0 m unter GOK) im Bereich der geplanten Baumaßnahme.“

Vom Büro Gartiser, Germann & Piewak wurden ausführliche Berichte zum Baugrund, sowie zu Bodenschutzrechtlichen Detailuntersuchungen, jeweils mit Datum vom 25.03.2022, angefertigt, die der Begründung als Anlage beiliegen und unter anderem die oben beschriebenen Informationen erläutern und unterstreichen.

Im Untersuchungsbericht der bodenschutzrechtlichen Detailuntersuchung vom 25.03.2022 wird auch näher auf die vorgenommenen Deponiegasmessungen eingegangen. Es zeigt sich, dass sich der Deponiekörper im Bereich der geplanten Gebäude bereits in Gasphase IX befindet und zukünftige Zunahmen der Bildung kritischer Gase nicht anzunehmen sind. Im Bereich der Parkplatzflächen wurde ein hoher Stickstoffgehalt vorgefunden und ein Mangel an typischen Methangeneratoren festgestellt. Aufgrund der Freiluftsituation durch die geplanten Stellplätze in diesem Bereich sind die gemessenen Methangasgehalte im Untergrund jedoch unproblematisch. Eine detaillierte Bewertung erfolgt im Untersuchungsbericht im Anhang der Begründung.

#### 1.4.5 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.
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch die vorliegende Bebauungsplanänderung beeinträchtigt oder tangiert werden.

### 1.5 Bedarfsnachweis

#### 1.5.1 Strukturdaten

Die Stadt Höchststadt ist grundsätzlich in ihren Handlungen um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Innenentwicklung bemüht, was mehrere Projekte (flächensparende Wohnanlagen am Greiendorfer Weg, am Wachenrother Weg oder in Etzelskirchen) in den vergangenen Jahren unterstreichen. Neben der Innenentwicklung sind Ziel der Stadt, die Infrastrukturkosten auf einem niedrigen Niveau und die Bevölkerungszahlen konstant zu halten. Hierzu ist es jedoch nötig, ein ausreichendes und differenziertes Wohnbauflächenangebot bereitzuhalten. Im konkreten Fall der Erweiterung der Wohnanlage am Kieferndorfer Weg können kurzfristig neun Wohneinheiten in flächensparender Bauweise errichtet werden, die nicht nur Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanäle, Leitungen, Energie) und Gemeinschaftsanlagen (Spielflächen, Fußwege, Elektroladestationen, etc.) effektiv nutzen, sondern in verkehrsgünstiger Lage bisher ungenutzte Flächen wieder nutzbar macht.

Einwohnerzahlen der letzten 10 Jahre:

Die Einwohnerzahl der Stadt Höchststadt a. d. Aisch, mit ihren 23 weiteren Ortsteilen, beträgt derzeit ca. 13.700 Einwohner.

Laut Bayerischem Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, ergaben sich in den vergangenen 10 Jahren jeweils zum 31. Dezember folgende Einwohnerzahlen:

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
13.145	13.162	13.162	13.158	13.251	13.319	13.423	13.422	13.551	13.579

Für die Kernstadt Höchststadt ergaben sich nach Angaben der Stadt folgende Einwohnerzahlen:

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
10.419	10.459	10.468	10.375	10.485	10.580	10.622	10.563	10.597	10.576

Die Bevölkerung der Stadt Höchststadt blieb demnach in den letzten Jahren relativ konstant, im gesamten Stadtgebiet stieg die Einwohnerzahl um ca. 3,3 %, in der Kernstadt um ca. 1,15 %. Die Zahlen sind jedoch auf ein unzureichendes Angebot an Wohnbauflächen für Bauwillige, insbesondere junge Familien, aber auch auf fehlende Wohnungen zurückzuführen. Da im aktuell gültigen Flächennutzungsplan nahezu alle dargestellten Wohnbauflächen bebaut sind, konnten in der Kernstadt Höchststadt in den letzten Jahren kaum Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Die Anfragen hierzu übersteigen das Angebot bei weitem. Auch aus diesem Grund wurden in der Stadt zuletzt mehrere Wohnanlagen errichtet, um damit die Innenentwicklungspotenziale zu nutzen und kurzfristig viele Wohnungen auf verhältnismäßig wenig Fläche anbieten zu können und damit insbesondere junge Menschen in der Stadt zu halten.

#### Zukünftige Bevölkerungsentwicklung:

Ein Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnanlage Kieferndorfer Weg – Erweiterung Nord“ wird für im Jahr 2022 erwartet, die Umsetzung des Projekts könnte demnach 2023 erfolgen. Laut Bayerischem Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern bis 2039, ergeben sich für die nächsten Jahre folgende Einwohnerzahlen (auf 100 Einwohner gerundet) für das Gemeindegebiet der Stadt Höchststadt a. d. Aisch:

2022	2023	2024	2025	2026
13.700	13.800	13.800	13.900	13.900

#### Bevölkerungsprognose des Landkreises:

Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, im Regierungsbezirk Mittelfranken. Laut Bayerischem Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, lebten 2020 138.105 Einwohner im Landkreis.

Im Zieljahr 2023 könnten laut Bayerischem Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, ca. 140.000 Einwohner (gerundet) leben. Die Bevölkerungsentwicklung von 2020 bis 2014 wird mit ca. +4,3 % berechnet und liegt damit ca. 1 % über der Vorausberechnung für die Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

#### Durchschnittliche Haushaltgröße

Laut ISEK der Stadt Höchststadt, welches 2018 entwickelt wurde, liegt der Anteil der 3- bis 4-Personen-Haushalte bei über 50 %, der Anteil der 1-Personen-Haushalte bei 12 % und der Anteil der 2-Personen-Haushalte bei 37 %. Die durchschnittliche Haushaltgröße in der Stadt Höchststadt liegt derzeit bei ca. 2,4 EW/Haushalt.

Von 2017 bis 2020 ergaben sich daraus nur geringe Unterschiede in der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung (113,3 m<sup>2</sup> auf 113,9 m<sup>2</sup>), die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung ist in dieser Zeit konstant bei 5,3 geblieben.

#### Einstufung im Zentrale Orte-System und Gebietskategorie gem. LEP

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Höchststadt a. d. Aisch der Region Nürnberg zugeordnet und als Mittelfeld klassifiziert.

Sie zählt zur Gebietskategorie Ländlicher Raum, auf dessen Stärkung als eigenständiger, gleichwertiger Lebensraum hingewirkt werden soll. Speziell soll in Höchststadt, aufgrund seiner Lage im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen, auf eine weitere Stärkung hingewirkt werden.

#### Verkehrsanbindung

Höchstadt ist überdurchschnittlich gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Über zwei direkte Anschlussstellen (Höchstadt-Nord und Höchststadt-Ost) ist die Stadt von der Bundesautobahn A3 aus

erreichbar, über die eine Verbindung zu den Oberzentren Erlangen, Fürth und Nürnberg in Richtung Süden und nach Würzburg im Norden besteht. Durch das Stadtgebiet führen außerdem die Bundesstraßen B470 von Pottenstein über Forchheim, Höchststadt a. d. Aisch und Neustadt a. d. Aisch nach Bad Windsheim. In unmittelbarer Entfernung ist außerdem die Bundesstraße B505 erreichbar, die über die Anschlussstelle Pommersfelden der Autobahn A3 eine Verbindung nach Bamberg herstellt. Über verschiedene Staatsstraßen und Gemeindeverbindungsstraßen ist das gesamte Stadtgebiet mit den benachbarten Gemeinden und nahegelegenen zentralen Orten verbunden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnanlage Kieferndorfer Weg – Erweiterung Nord“ liegt am Kieferndorfer Weg, der den die Autobahnauffahrt Höchststadt-Ost in ca. 3 km und die B470 in ca. 2 km erreichbar ist.

Neben dem gut angebundenen Individualverkehr verfügt Höchststadt auch über ein ÖPNV-Angebot in Form verschiedener Buslinien. Die Bushaltestellen zentrieren sich dabei insbesondere auf den Kernstadtbereich, die Schulen und Freizeiteinrichtungen. Eine Bushaltestelle befindet sich auch in fußläufiger Erreichbarkeit der geplanten Erweiterung der Wohnanlage am Kieferndorfer Weg.

Es besteht eine regelmäßige Busverbindung nach Erlangen, wo sich der Hauptbahnhof Erlangen befindet. Über die Autobahn ist der Flughafen Nürnberg in ca. 40 km erreichbar.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

<b>Beschäftigte am Arbeitsort</b>	2015 (in 1.000)	2020 (in 1.000)	
<b>Beschäftigte am Wohnort</b>			
Stadt Höchststadt a. d. A.	4.893 5.807	5.476 6.168	+ 11,9 % +6,2 %
Landkreis ERH	46.598 55.941	53.031 60.152	+13,8 % +7,5 %
Mittelfranken	741.565 699.955	797.165 762.114	+7,5 % +8,9 %

Die Zahl der Beschäftigten (Sozialversicherungspflichtige) in Höchststadt (Beschäftigte am Arbeitsort) ist laut Bayerischem Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, von 2015 bis 2020 um ca. 12 % gestiegen und liegt damit knapp unter dem Durchschnitt des Landkreises, jedoch deutlich über dem der Region Mittelfranken.

Die Zahlen verdeutlichen, dass es in Höchststadt, wie im gesamten Landkreis Erlangen-Höchststadt viele Berufspendler gibt. Dies ist auf ein gutes Arbeitsplatzangebot mit teilweise großen Arbeitgebern zurückzuführen.

Gemeindesteuereinnahmen	2016 (in 1.000)	2019 (in 1.000)	
Stadt Höchststadt a. d. A.	16.273	16.900	+ 3,9 %
Landkreis ERH	180.426	192.661	+ 6,8 %
Mittelfranken	2.211.487	2.650.711	+ 19,9 %

Finanzkraft	2016 (in 1.000)	2020 (in 1.000)	
Stadt Höchststadt a. d. A.	7.140	9.078	+ 27,1 %
Landkreis ERH	83.019	103.432	+ 24,6 %
Mittelfranken	1.385.518	1.775.193	+ 28,1 %

Bei den Steuereinnahmen hat Höchststadt einen leichten Anstieg von 2016 bis 2019 zu verzeichnen, wobei im Vergleich der Landkreis oder gar der Regierungsbezirk einen deutlich größeren Anstieg vorweisen können. Die Zahlen wurden nur bis 2019 gewertet, da durch die Corona-Pandemie die Steuereinnahmen 2020 generell deutlich zurückgegangen sind und die Bewertung verfälschen würden.

Hinsichtlich der Finanzkraft liegt Höchststadt im Durchschnitt des Landkreises bzw. des Regierungsbezirkes. Hier ist ein deutlicher Aufwärtstrend zu erkennen.

#### Weitere Indikatoren und Zielvorstellungen der Stadt

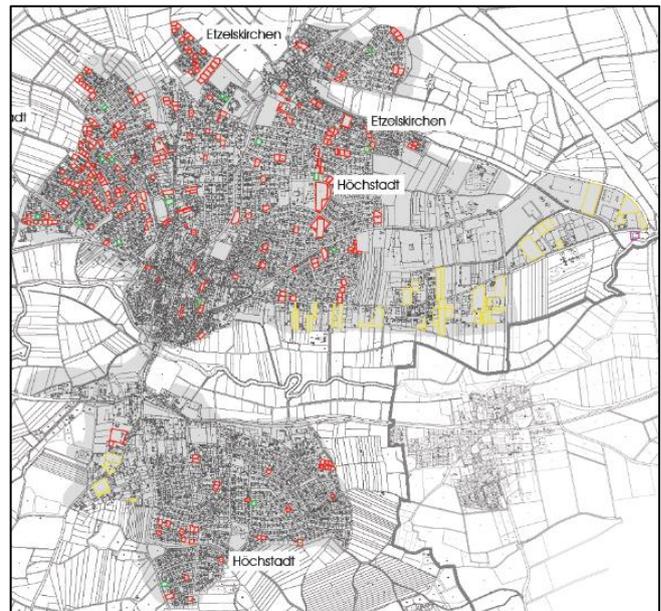
Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch sieht in dem Vorhaben der Erweiterung der Wohnanlage am Kieferndorfer Weg die Chance, kurzfristig weiteren Wohnraum auf bisher ungenutzten Flächen zur Verfügung stellen zu können und nicht nur die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sowie Verkehrsflächen effektiv zu nutzen, sondern dabei auch wirtschaftlich und ökologisch zu handeln. Durch die beiden zusammenhängenden Projekte am Kieferndorfer Weg kann bezahlbarer Wohnraum geschaffen und ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch den Bebauungsplan neu ausgewiesene Wohnbaufläche bei der Bedarfsermittlung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wird. Diese befindet sich derzeit im Verfahren.

#### 1.5.2 Bestehende Flächenpotenziale

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde von der Valentin Maier Bauingenieure AG ein Freiflächenkataster erstellt, welches derzeit für die zweite Auslegungsrunde überarbeitet, ergänzt und korrigiert wird. Darüber hinaus arbeitet die Stadt daran, alle Freiflächen und Leerstände in die Flächenmanagement-Datenbank des LfU einzuarbeiten.

In Höchststadt gibt es zahlreiche Baulücken, insbesondere in den älteren Baugebieten, aber auch in den neueren Baugebieten. Im nebenstehenden Ausschnitt aus der Themenkarte zum Flächennutzungsplan Höchststadt, mit Stand des Vorentwurfes vom 10. November 2021, ist die große Anzahl an Baulücken (freie Wohnbauflächen in rot) erkennbar.



*Ausschnitt Freiflächenkataster, Stand 10.11.2020 (VMB AG)*

Weil sämtliche unbebaute Flächen jedoch nicht im Besitz der Stadt sind und die Privateigentümer auch auf Nachfragen kein Interesse zeigen, ihre Grundstücke an interessierte Bauherren abzugeben, sieht die Stadt keine Möglichkeit, diese Flächen zu aktivieren. Deshalb ist man derzeit auf Projekte wie die Wohnanlage am Kieferndorfer Weg angewiesen, bei denen Grundstücke privat von Investoren erworben werden.

Die neu überplante Fläche ist in Besitz der alten Nicolaibenefiziumstiftung, die die Fläche, wie bereits den südlichen Teil, für 99 Jahre an den Vorhabenträger verpachtet. Somit kann ein weiterer Teil einer Fläche, die der Stadt nicht selbst zur Verfügung steht, effektiv genutzt werden und den Bürgern somit bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Der große Vorteil der Erweiterung der südlichen Wohnanlage liegt darin, dass die vorhandenen Erschließungseinrichtungen, wie Kanal, Leitungen und sämtliche Sparten, nur geringfügig erweitert werden müssen. Auch die Verkehrsfläche der bestehenden Wohnanlage kann ausgebaut und benutzt werden.

Die Verkehrsanbindung des Planbereiches kann als sehr gut gewertet werden. Die Erschließungsstraße schließt direkt an den Kieferndorfer Weg an, über den sowohl die Innenstadt als auch die Autobahn A3, sowie die B470 schnell erreichbar sind. Ein Geh- und Radweg, sowie eine nahegelegene Bushaltestelle sind ebenfalls vorhanden. Mit dem Einkaufszentrum Aischpark-Center, das in weniger als 150 m fußläufig erreichbar ist, ist die Versorgung für die zukünftigen Bewohner über den täglichen Bedarf hinaus gesichert.

Eine alternative Fläche, auf der vergleichsweise wirtschaftlich und effektiv Wohnraum geschaffen werden kann, steht der Stadt kurzfristig nicht zur Verfügung. Auf eine Alternativenprüfung, bei der sämtliche unbebaute Flächen bewertet werden, wird deshalb verzichtet.

### 1.5.3 Bedarf an Siedlungsflächen

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Höchststadt wurde eine ausführliche Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen durchgeführt. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung 2021 wurden die ermittelten Flächenbedarfe zwar in ihrer Größe kritisiert, jedoch konnte ein Bedarf für die Stadt Höchststadt deutlich nachgewiesen werden.

Die Wohnbauflächenbedarfsermittlung im Rahmen des Flächennutzungsplanes wird im laufenden Verfahren der Gesamtfortschreibung angepasst und die Fläche der „Erweiterung Nord“ als Mehrausweisung an Wohnbaufläche berücksichtigt. Darüber hinaus werden weitere im letzten Planstand als geplant dargestellte Flächen zurückgenommen, sodass die Neuausweisungen am Ende dem tatsächlichen Bedarf gerecht werden.

### 1.5.4 Ergebnis

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde (s. 1.5.1).

Die Einwohnerzahlen der Stadt Höchststadt a. d. Aisch sind in den letzten Jahren nur leicht gestiegen, was die Stadt jedoch auch auf fehlende Wohnungen und Wohnbauflächen zurückführt. Dies hat dazu geführt, dass insbesondere junge Menschen ihre Heimatstadt verlassen haben und sich in den ländlich geprägten Nachbarorten oder den nahegelegenen Großstädten langfristig niedergelassen haben. Als Mittelzentrum im ländlichen Raum hat Höchststadt eine regionale Bedeutung, insbesondere auch durch die oben beschriebene, positive wirtschaftliche Entwicklung und die überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung, von der auch die Wohnanlage am Kieferndorfer Weg profitiert. Die durchschnittliche Haushaltsgröße, Wohnfläche je Wohnung und Raumzahl je Wohnung lässt den viel kommunizierten Trend, insbesondere in den Metropolen und größeren Städten, in Höchststadt noch nicht ablesen. Demnach schreibt die Umsetzung der geplanten Maisonettewohnungen, als 4-Zimmerwohnungen mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, den bisherigen Trend von Höchststadt fort, was durchaus positiv zu werten ist.

Um einer Abwanderung einheimischer Familien in umliegende Gemeinden entgegenzuwirken, möchte die Stadt Höchststadt neben der Ausweisung weiterer Baugebiete insbesondere die Innenentwicklung vorantreiben und ausreichend Wohnungen auf bisher ungenutztem Grund in der Kernstadt zur Verfügung stellen. Umso erfreulicher ist es für die Stadt Höchststadt, dass sich der Vorhabenträger mit diesem Problem auseinandergesetzt und ein Konzept entwickelt hat, um im innerstädtischen Bereich, auf bisher ungenutzten Flächen, nachhaltig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dabei sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Dieses Konzept unterstützt die Stadt gerne, nicht zuletzt, weil sie stets darum bemüht ist, die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Dies entspricht auch dem Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, welches vor der Inanspruchnahme größerer Flächen im Außenbereich die Nutzung sämtlicher verfügbarer Potenziale der Innenentwicklung fordert. Zahlreiche Anfragen zu Bauplätzen und Wohnungen, die in den vergangenen Jahren bei der Stadt eingegangen sind, belegen die große Nachfrage nach Wohnraum. Der Wohnungsmarkt innerhalb des Gemeindegebietes ist sehr beschränkt. Insbesondere kleine, bezahlbare Wohnungen sind gefragt, da die Zielgruppe hierfür sowohl junge Menschen mit dem Wunsch der Eigenständigkeit darstellen, als auch ältere Menschen, die sich verkleinern

möchten. Dies zeigt auch die Vermarktung der Wohneinheiten der „St. Nicolaihöfe“ im südlichen Bereich, der sich derzeit in der Bauphase befindet. Die hohe Nachfrage war der Grund für den Investor, die vorhandenen Erschließungseinrichtungen zu nutzen und weitere Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Dies kann in diesem Fall mit einer besonders effektiven Flächenausnutzung und einer wirtschaftlichen Bauweise erfolgen.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus der ermittelte Wohnbauflächenbedarf, der im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgte. Der Forderung der Regierung, dass dieser im weiteren Verfahrensverlauf überarbeitet wird, wird Rechnung getragen, indem deutlich geplante Flächen herausgenommen und die hier behandelte Fläche als Mehrausweisung berücksichtigt wird.

## 1.6 Vorhabensbeschreibung

### Ziel, Verpflichtungen

Das Vorhaben wird von der Projekt Bauart WohnInvest GmbH aus Forchheim umgesetzt, deren Ziel es ist, bezahlbaren Wohnraum für die breite Bevölkerungsschicht zu schaffen. Das Unternehmen hat dafür die Flächen, die im Rahmen des Bebauungsplanes „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ überplant wurden, sowie die hier beschriebenen Erweiterungsflächen, für 99 Jahre von der alten „Nicolaibenefiziumstiftung“ gepachtet.

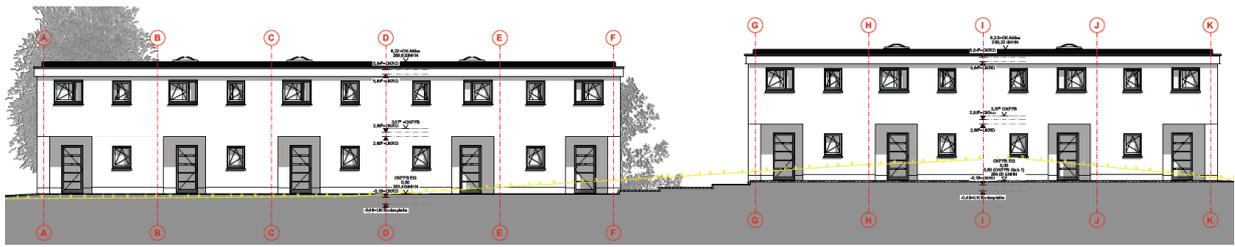
Das Vorhaben soll dabei, wie schon die sechs weiteren Gebäude der Wohnanlage „St. Nicolaihöfe“ südlich des neuen Geltungsbereiches, bezahlbar, grün und mit vernünftiger Energieversorgung und Architektur umgesetzt werden. Hierfür müssen die vorbereiteten und verfügbaren Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie Verkehrsflächen, nur geringfügig ausgebaut werden. In den Vorplanungen wurde der problematische Untergrund im Übergangsbereich zur bestehenden Sandgrube nördlich des Geltungsbereiches bereits untersucht und eine machbare und wirtschaftliche Umsetzung der zusätzlichen Wohneinheiten erarbeitet. Geplant sind zwei Häuser mit insgesamt 9 zweigeschossigen Wohneinheiten. Ausreichend Stellplätze stehen östlich der Gebäude zur Verfügung. Nördlich der Wohngebäude entsteht für jede Maisonettewohnung ein eigener Garten mit Gartengarage. Die gesamte Anlage der „St. Nicolaihöfe“ wird grün angelegt und mit zahlreichen Baumpflanzungen versehen.

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Höchststadt an der Aisch und dem Vorhabenträger, der Projekt Bauart WohnInvest GmbH, abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger dazu bereiterklärt, bestimmten Verpflichtungen nachzukommen. Der Stadt entstehen durch den Vertrag keine Verbindlichkeiten. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung aller Verpflichtungen und sonstigen Handlungen oder Unterlassungen und Duldungen, die im Rahmen des Durchführungsvertrages vereinbart wurden und erklärt sich bereit, sämtliche Kosten zu übernehmen. Dabei verpflichtet sich der Vorhabenträger, alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnanlage Kieferndorfer Weg – Erweiterung Nord“ im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuhalten und das Vorhaben entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung und der unten beschriebenen Erschließungsmaßnahmen auszuführen. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach öffentlicher Bekanntmachung des Bebauungsplanes realisiert wird, behält sich die Stadt eine Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. In diesem Fall müssen dem Rechtsnachfolger alle Verpflichtungen des Durchführungsvertrages übertragen werden.

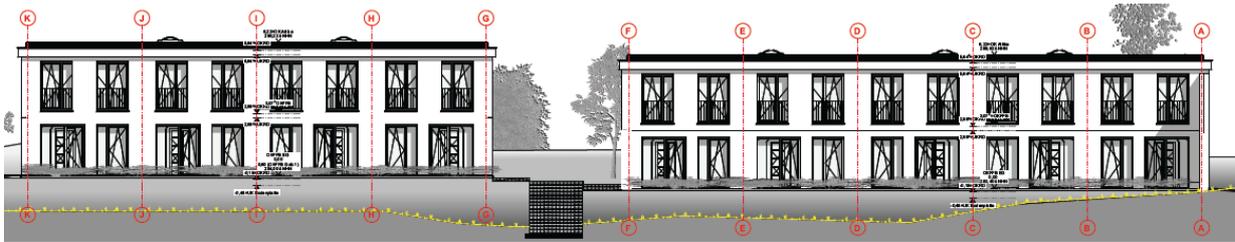
### Gebäude

Die geplanten Wohngebäude erhalten insgesamt neun zweigeschossige Wohneinheiten, davon vier im westlichen und fünf im östlichen Gebäude. Die Wohnfläche einer Maisonettewohnung beträgt insgesamt ca. 120 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Stockwerke. Die Dachflächen werden als extensiv begrüntes Flachdach ausgeführt. Jede Wohnung erhält eine Südterrasse im Erdgeschoss.

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
 „WOHNANLAGE KIEFERNDORFER WEG – ERWEITERUNG NORD“  
 BEGRÜNDUNG



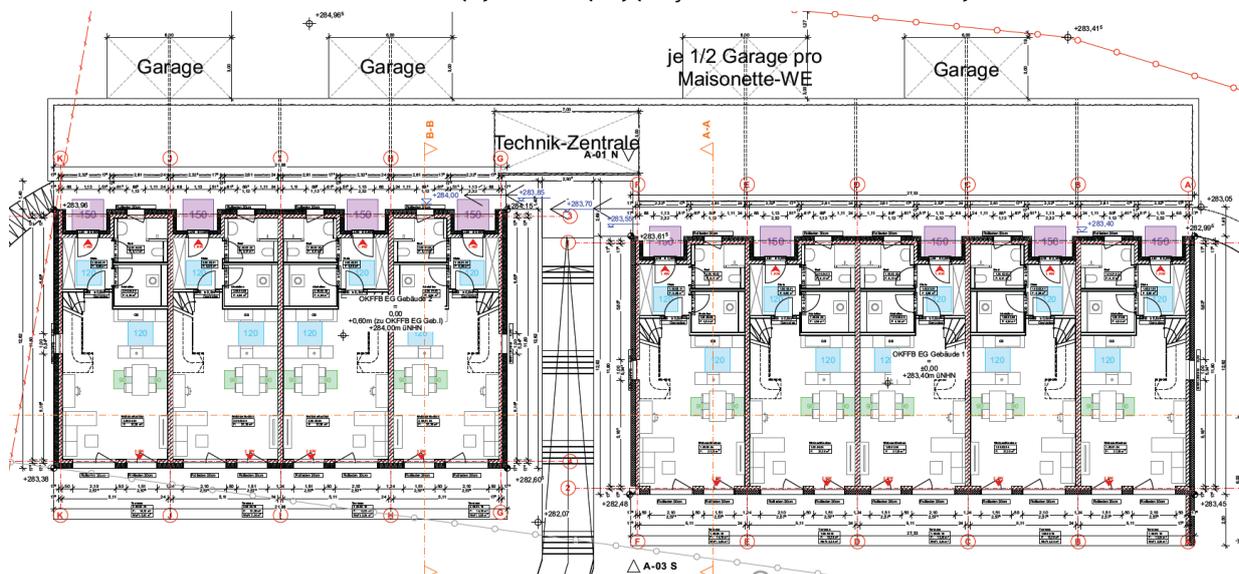
Ansicht von Norden (Projekt Bauart Stand 17.05.22)



Ansicht von Süden (Projekt Bauart Stand 17.05.22)



Ansicht von West (li.) und Ost (re.) (Projekt Bauart Stand 17.05.22)



Grundriss Erdgeschoss (Projekt Bauart Stand 17.05.22)

Die Gebäude werden in kompakter Bauweise rechteckig und mit einer Gebäudehöhe von ca. 6,00 m über Gelände errichtet und erhalten ein extensiv begrüntes Flachdach. Zu jeder Wohneinheit gehört ein kleines Gartengrundstück mit Gartengarage (eine halbe Garage je Wohneinheit) zur Unterbringung von Gartengeräten, etc. Die Anordnung oberhalb des geplanten Fußweges, der den Gartenbereich von den Gebäuden trennt, und der Standort der Gartenhäuser an der nördlichen Grundstücksgrenze sind auf die problematischen Bodenverhältnisse zurückzuführen. Die Gründung der Gebäude erfolgt mittels Schotterstopfsäulen, die auch für den Weg herangezogen wird. Aus diesem Grund befinden sich die Stellplätze östlich der Wohngebäude, da diese ebenfalls eine besondere Art der Befestigung benötigen und die Bodenverhältnisse im nördlichen Bereich deutlich ungünstiger sind. Die Stellplätze, sowie die Zufahrtsstraße ab der Wendeanlage werden als wassergebundene Decke ohne Spezialgründung

ausgeführt. Es werden insgesamt 15 Stellplätze vorgesehen, davon 2 Behindertenstellplätze), wodurch mehr als die geforderten 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zur Verfügung stehen.

Die Hauseingänge sind von den Stellplätzen bzw. der Erschließungsstraße aus über gepflasterte Fußwege erreichbar, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind. Im Westen, angrenzend an den bogenförmigen Fußweg, sind darüber hinaus noch gepflasterte Flächen dargestellt.

Die Gebäude fügen sich optisch in den Wohnpark ein und gleichen in ihrer Bauweise den sechs weiteren Häusern. Das Projekt der „St. Nicolaihöfe“ wurde beim Spatenstich 2021 vom Umweltminister als „grünes Vorzeigeprojekt“ bezeichnet, was vor allem auf die berücksichtigten Nachhaltigkeitsaspekte des Wohnparks zurückzuführen ist. Darüber hinaus werden alle Gebäude als KfW-Effizienzhaus 40 EE Klasse errichtet. Die Energieversorgung erfolgt über das Holzvergaser-Blockheizkraftwerk, das die Gebäude mit 100 % Ökostrom versorgt und die Gebäude mit 100 % Ökostrom versorgt und die anfallende Wärme über ein Niedertemperatur-Nahwärmenetz verteilt. Zusätzlich zu den Gründächern werden PV-Anlagen installiert. Innerhalb des Wohnparks werden außerdem mehrere Elektroladesäulen für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Die Anzahl und Anordnung der PV-Anlagen und Ladestationen wird zu einem späteren Zeitpunkt noch detailliert geplant.



Visualisierung Planung der „St. Nicolaihöfe“ [Projekt Bauart]

Innerhalb der Wohnanlage „St. Nicolaihöfe“ werden innerhalb der Grünflächen Spielflächen für Kinder vorgesehen, die auch von den Bewohnern der Maisonettewohnungen benutzt werden können. Darüber hinaus befindet sich im westlich angrenzenden Wohngebiet ein großer Spielplatz mit Bolzplatz, der ebenso genutzt werden kann. Auf einen separaten, zusätzlichen Spielplatz wird verzichtet.



Planung der Außenanlagen des südlichen Bereichs der „St. Nicolaihöfe“ [Projekt Bauart]

**Erschließungskonzept**

Die verkehrstechnische Erschließung des Geländes erfolgt über einen Anschluss an die geplante Erschließungsstraße des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“. Diese schließt im Süden an den Kieferndorfer Weg an und erhält im Norden eine ausreichend große Wendeanlage, sodass Müllfahrzeuge hier wenden können. Über die Verlängerung dieser Verkehrsfläche sind alle den beiden Wohngebäuden der Erweiterung Nord zugeordneten Stellplätze erreichbar. Einer der beiden Behindertenstellplätze wird im Norden geringfügig verlängert, um der Kirchenstiftung bei Bedarf eine befestigte Zufahrt zum restlichen Gelände zu ermöglichen. Diese Zufahrt wird jedoch kaum genutzt werden.

Darüber hinaus sind zwischen

Die weitere Erschließung ist laut Stellungnahme der WOLF Ingenieurgesellschaft mbH vom 22.11.2021 gesichert (siehe Kapitel 2). Das Ingenieurbüro hat die Erschließung der „St. Nicolaihöfe“ geplant und dabei

bereits eine mögliche Erweiterung berücksichtigt. Die vorhandenen Leitungen enden derzeit im Bereich der Stellplätze südlich der beiden geplanten Gebäude und werden zwischen nach Norden hin verlängert.

Die „St. Nicolaihöfe“ werden im Trennsystem entwässert. Der vorbereitete Schmutzwasserkanal ist hierfür ausreichend. Das anfallende Regenwasser wird über einen Oberflächenwasserkanal in die geplante Versickerungsanlage östlich des Geltungsbereiches geleitet, das bereits für eine Erweiterung ausgelegt ist.

Die weiteren Versorgungsmedien (Wasser, Nahwärme, Strom, Glasfaser) sind ebenfalls bereits bis zur genannten Stelle verlegt und müssen nur geringfügig erweitert werden.

Zur Wärmeversorgung der gesamten Wohnanlage wird eine Heizzentrale eingerichtet, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Erweiterung befindet. Diese wurde zuletzt umgeplant, sodass zeitnah eine Tektur des Bauantrages erfolgt. Um die Heizzentrale mit Rohstoffen beliefern zu können, wird einer der breiteren Behindertenstellplätze so verlängert, dass ein LKW von Norden an das Gebäude heranfahren kann.

Im nordöstlichen Bereich der Stellplätze wird eine geeignete Müllsammelstelle eingerichtet. Die entsprechenden Müllsammelbehälter werden am Abfuhrtag am Müllabholplatz an der Wendeanlage bereitgestellt. Die Zufahrtsstraße zu den Stellplätzen der Maisonettewohnungen ist nicht für das Befahren und Wenden mit einem Müllfahrzeug ausgelegt.

## 2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des hier beschriebenen Bebauungsplanes überschneidet sich im Süden mit einem Teilbereich des Bebauungsplanes „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“, der 2021 rechtskräftig wurde. Hier wurde die Verkehrsfläche südlich der neu geplanten Gebäude, inklusive Wendeanlage im Osten in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Erschließung der Maisonettewohnungen zu sichern.

Somit wurde der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ überlagert und erfährt damit eine Änderung. In diesem Bereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnanlage Kieferndorfer Weg – Erweiterung Nord“, sobald dieser Rechtskraft erlangt hat. Da hier jedoch größtenteils die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes übernommen wurden, ergeben sich keine Auswirkungen auf die ursprüngliche Planung.

### 2.2 Allgemeines Wohngebiet

Da der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das Vorhaben, sowie die geplante Erschließung, sind im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich. Eine Vorhabenbeschreibung ist zudem in Kapitel 1.6 dieser Begründung zu finden.

#### 2.2.1 Bauliche Nutzung

Für die Grundstücke wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Fläche beläuft sich auf ca. 3.233 m<sup>2</sup>.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Um den Charakter des Gebietes zu wahren, sind hier nur Wohngebäude zugelassen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Damit soll insbesondere ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Lärm- und Schadstoffemissionen vermieden werden. Wie der Vorhabenbeschreibung in Kapitel 1.6 zu entnehmen ist, sind auf der Fläche reine Wohngebäude geplant.

Um die Baukörper in das Landschaftsbild einzufügen und zu integrieren und eine unkontrollierte Höhenentwicklung zu vermeiden, werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Außerdem wird die Grundflächenzahl mit maximal 0,4 und die Geschossflächenzahl mit maximal 0,6 festgesetzt. Mit der mehrgeschossigen Bauweise möchte die Stadt insbesondere dem Grundsatz des Flächensparens, einem der großen Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (3.1 (G)), nachkommen und die zur Verfügung stehende Fläche effizient nutzen.

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 7,50 m begrenzt. Gemessen wird von OK FFB EG bis zum obersten Gebäudeabschluss (z.B. First, Attika, etc.). Durch die Kombination mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann hiermit auf eine kompakte Bauweise hingewirkt werden.

Die zulässige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens wird festgesetzt, um eine ungeordnete Höhenentwicklung zu vermeiden und eine hochwassersichere Errichtung der Gebäude sicherzustellen. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 50 cm über dem Bezugspunkt liegen. Für jedes Gebäude wurde mittig an der Nordseite ein Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt 1 (westliches Gebäude) wird mit einer Höhe von 284,00 m ü. NN festgesetzt. Bezugspunkt 2 (östliches Gebäude) wird mit einer Höhe von 283,40 m ü. NN festgesetzt.

### 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.

### 2.2.3 Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Wie dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen ist, stehen für die neun Maisonettewohnungen insgesamt 15 Stellplätze, davon zwei Behindertenparkplätze, zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ ausreichend Besucherparkplätze.

Die offenen Stellplätze werden östlich der Gebäude hergestellt, da der Untergrund nördlich der Gebäude problematisch ist und eine weitere Spezialgründung erforderlich würde. Sie sind über eine Erweiterung der Erschließungsstraße erreichbar.

Die als Gemeinschaftsanlagen gekennzeichneten Stellplätze (1 und 2) sind den Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet, ebenso der Müllsammel- und -abholplatz (5 und 6). Die südlichen Stellplätze (3 und 4) sind weiterhin den Gebäuden des südlich angrenzenden Bebauungsplanes „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ zugeordnet.

### 2.2.4 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

Hinsichtlich der Dachgestaltung werden nur Flachdächer zugelassen. Als Dacheindeckung sind nur Foliendächer und ziegelrote oder schieferfarbene, beschichtete Bleche zulässig.

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.

Die Anordnung eines Kniestockes ist nicht zulässig. Auch Dachgauben sind unzulässig.

Bei der Fassadengestaltung sind als Material ausschließlich Sichtbeton oder Putz, sowie Verkleidungen aus Leichtmetall zu verwenden. Die Begrünung von Fassaden ist aufgrund der positiven Wirkung auf Klima, Luft und Landschaftsbild erwünscht.

## 2.3 Verkehr- und Versorgungsflächen

### 2.3.1 Straßenverkehrsflächen

Um die verkehrstechnische Erschließung zu sichern, wurde die private Erschließungsstraße in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Diese war bereits Bestandteil des Bebauungsplanes „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ und schließt dort im Südosten an den Kieferndorfer Weg an. Im Rahmen der Erschließungsplanung der sogenannten „St. Nicolaihöfe“ am Kieferndorfer Weg, wurde der Wendehammer zwischenzeitlich geringfügig umgeplant.

Die neue Zufahrtsstraße zu den Stellplätzen im Geltungsbereich der „Erweiterung Nord“ erfolgt innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und ist an die geplante Wendeanlage angeschlossen.

### 2.3.2 Ver- und Entsorgung

Eine Erweiterung der „St. Nicolaihöfe“ wurde bereits bei der Erschließungsplanung für den südlichen Wohnpark, erstellt durch die WOLF Ingenieurgesellschaft mbH, berücksichtigt. Gemäß Stellungnahme der Planer vom 22.11.2021 wurden sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen so dimensioniert, dass die geplanten zusätzlichen neun Wohneinheiten ohne Probleme angeschlossen werden können. Darin heißt es:

*„Der Wohnpark entwässert im Trennsystem. Im Rahmen der Entwurfsplanung zur Erschließung des Wohnparks „Kieferndorfer Weg“ vom April 2021 und des Antrags auf wasserrechtliche Genehmigung vom April 2021 wurde die Baugebietserweiterung bereits mit in die Berechnungen einbezogen.*

*In der Entwurfsplanung wurde von 6 Wohneinheiten ausgegangen. Hinsichtlich des Schmutzwasseranfalls der nunmehr 9 Wohneinheiten ist keine Änderung der Schmutzwasserkanalisation erforderlich, da der geplante Schmutzwasserkanal DN 200 das Schmutzwasser der Baugebietserweiterung neben der Schmutzwasserableitung im Wohnpark problemlos ableiten kann.*

*Ebenfalls wurde der geplante Regenwasserkanal im Wohnpark bereits in der Entwurfsplanung für die Baugebietserweiterung mit ausgelegt. Das in der Baugebietserweiterung anfallende Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal im Wohnpark (DN 250/DN 300) in die geplante Versickerungsanlage abgeleitet. Das Versickerungsbecken wurde für den nördlichen Bereich des Wohnparks und die geplante Baugebietserweiterung ausgelegt.*

*Die erforderlichen sonstigen Versorgungsmedien (Wasserversorgung, Nahwärme, Strom, Glasfaser) werden bis zum Bereich der Baugebietserweiterung verlegt. Diese Medien waren bereits Gegenstand der Entwurfs- und Ausführungsplanung für den Wohnpark.*

*Da alle Ver- und Entsorgung-Medien für die Baugebietserweiterung bereits im Zuge der Planung der Erschließung des Wohnparks „Kieferndorfer Weg/ St. Nicolaihöfe“ Berücksichtigung fanden, ist im Zuge des B-Plan-Verfahrens für die Baugebietserweiterung keine Änderung der Trassen und/oder Nennweiten erforderlich.“*

Die Installation der Wasserversorgung erfolgt über die bereits vorhandene Wasserversorgungsleitung der Stadt Höchststadt an der Aisch und ist entsprechend als Hausanschluss herzustellen. Der vorhandene Wasserdruck ist hierfür ausreichend.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an vorhandene örtliche Leitungswege. Diese sind im Kieferndorfer Weg ausreichend vorhanden.

Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Strom kann nach entsprechender Netzerweiterung ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz im Kieferndorfer Weg, sichergestellt werden. Von der Deutschen Telekom AG wird die Stadt mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt.“

Darüber hinaus ist auch die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Zur Müllentsorgung wird an der Wendelage ein geeigneter Platz eingerichtet, an dem die Müllsammelbehälter am Abfuhrtag bereitgestellt werden. Für Müllbehälter steht außerdem ein ausreichend dimensionierter Müllsammelplatz nordöstlich der Stellplätze zur Verfügung. Die Zufahrtsstraße zu den Stellplätzen der Maisonettewohnungen ist nicht für das Befahren und Wenden mit einem Müllfahrzeug ausgelegt.

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. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Durch den Geltungsbereich verläuft die 110-kV-Freileitung Kastenweiher – Eltmann, LTg. Nr. E10007, Mast Nr. 78 – 80 der Bayernwerk Netz GmbH. Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 27,50 m und die Baubeschränkungszone 20,00 m beidseits der Leitungsachse. Die Bayernwerk Netz GmbH stimmt dem Bauvorhaben laut Stellungnahme vom 23.03.2022 bei Einhaltung der folgenden Auflagen zu:

*„Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.“*

*Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Die Bauakte der Ausführungsplanung ist uns zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen (Bayerischer Bauordnung (BayBO). In den endgültigen Bauplänen ist uns die  $\pm 0,00$  Bezugshöhe in Meter über Normal Null anzugeben.*

*Bau- und Arbeitshöhen: Auf Grund der hohen Anzahl an bautechnischen Eingriffen in unseren Leitungsbestand (u.a. durch die Energiewende) ist diese Stellungnahme zwei Jahre ab vorgenanntem Datum gültig. Nach Ablauf dieser Frist und nicht Umsetzung der eingereichten Maßnahme ist eine erneute Vorlage zur Stellungnahme notwendig.*

*Beantragte maximal mögliche Gebäudehöhen: Den beantragten Gebäudehöhen von 7,50 m über der Bezugshöhe 283,4 m ü. NN können wir zustimmen.*

*Vorbeugender Brandschutz: Die abschließende gutachtliche Stellungnahme hierfür obliegt der örtlich, zuständigen Fachstelle.*

*Niveauperänderungen: Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, BAGE-THLL, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.*

*Dachdeckung: Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.*

*Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten und Laternen: Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden und mit uns abgestimmt werden.*

*Bepflanzung: Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.*

*Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit uns abzustimmen. Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.*

*Zäune: Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.*

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

*In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die von den Bauberufsgenossenschaften herausgegebenen Richtlinien "Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen" und auf die Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten (DGUV-V3) der Berufsgenossenschaften.*

***Baumaschineneinsatz:** Der Einsatz von Hebwerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.*

***Schattenwurf:** Der Schattenwurf der vorhandenen Masten und Leiterseile sind vom Betreiber möglicher Photovoltaik-Anlage 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.*

***Eisabwurf:** Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden."*

Im überplanten Bereich befinden sich weitere Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Hierzu weist das Unternehmen auf folgendes hin:

*„Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.*

*Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:*

- *Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*
- *Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können."*

Die Forderungen der Bayernwerke wurden bereits während der Planungsphase berücksichtigt. Während der Bauphase und auch bei der zukünftigen Nutzung der Gebäude, sowie Außenanlagen, werden die Forderungen ebenso eingehalten.

Nach Information der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG verläuft im Bereich des Plangebietes wie im folgenden Ausschnitt ersichtlich eine Richtfunkverbindung.



Nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass sich die Fresnelzone der Richtfunkverbindung in einem vertikalen Korridor zwischen 66 m und 96 m über Grund befindet. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der

Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30 - 60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen (siehe nachfolgende Tabelle) festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15m eingehalten werden.

Richtfunkverbindung			A-Standort in WGS84			Höhen-					
Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Gelände	Gesamt
508552224	591992955	591990016	49° 36' 50,16" N			10° 49' 39,77" E			377	29,3	406,3
			B-Standort in WGS84			Höhen-					
Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Gelände	Gesamt			
			49° 43' 18,3" N			10° 49' 33,29" E			331	30,3	361,3

Die Bebauung stellt für die Richtfunktrasse keine Gefahr dar, insofern die in der Tabelle aufgeführten Abstände dauerhaft eingehalten werden. Dies ist bei den Planungen des Vorhabenträgers bereits berücksichtigt worden.

## 2.4 Natur, Umwelt und Klimaschutz

### 2.4.1 Durchgrünung des Grundstückes

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Darüber hinaus sind die im Bebauungsplan dargestellten Baumpflanzungen als „Hausbäume“ zwingend umzusetzen, wobei die Standorte nicht bindend sind. Zulässig sind ausschließlich heimische Laubbäume, sowie Hochstamm-Obstbäume (z.B. Walnuss, Birne) mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm. Sie sind landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die geltenden Grenzabstände sind einzuhalten.

Da die Wohnanlage bereits stark durchgrünt geplant wird und sich im Norden Grünflächen und bestehende Gehölze anschließen, wird auf eine zusätzliche Eingrünung nach verzichtet.

### 2.4.2 Natur- und Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“, der südlich an den Geltungsbereich angrenzt und auf einer Fläche von ca. 1.930 m<sup>2</sup> überplant/ geändert wird, wurden bereits ein Artenschutzbericht vom Büro Kraus, Landschaftsplanung aus Bamberg erstellt und die Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde in einem Ortstermin abgestimmt. Für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Darunter die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Nistmöglichkeiten (Knöterich im Westen) außerhalb der Vogelbrutzeit und die Vergrämung und Verbringung von Zauneidechsen aus dem Geltungsbereich.

Da im Geltungsbereich der „Erweiterung Nord“ davon ausgegangen werden kann, dass Lebensräume für Zauneidechsen erheblich beeinträchtigt oder zerstört werden, fand eine erneute Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Diese stimmt dem Vorhaben zu, wenn vor Baubeginn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass keine Zauneidechsen getötet werden. Außerdem sind auch während der Bauzeit ausreichende Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Auf die abgestimmten Vorgaben wird bei der Umsetzung des Vorhabens besonders Rücksicht genommen.

Der Vorhabenträger nutzt eine Teilfläche des Geltungsbereiches bereits während der Bauphase der südlich gelegenen Gebäude und wird im Laufe dieser Bauphase weitere Flächen des Geltungsbereiches für die Baustelleneinrichtung nutzen. Im Rahmen dessen wird bereits Aufwuchs entfernt und die Fläche gemäht. Vorhandene Zauneidechsen werden sich demnach bis zum Baubeginn nach und nach aus der Fläche zurückziehen.

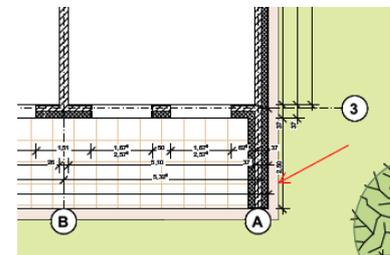
#### 2.4.3 Klimaschutz

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. Es wird jedoch davon abgesehen, genaue Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig sind. Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen.

#### 2.4.4 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurden Gutachten zum Verkehrs- sowie zum Gewerbelärm durch das Büro BASIC, Gesellschaft für Bauphysik, Akustik, Sonderingenieurwesen Consultance mbH, erstellt, die der Begründung als Anlage beiliegen.

Zur Einhaltung der Schallimmissionsgrenzwerte wurde zur Schallabschirmung die ostseitige Giebelwand des östlichen Gebäudes auf die Länge der südlichen Terrassen verlängert. Auf Grundlage dieser Planung wurden die schalltechnischen Untersuchungen zu Verkehrs- und Gewerbelärm ausgearbeitet. Die Gutachten zeigen im Ergebnis, dass die geforderten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Tag- und Nachtzeitraum durchweg eingehalten werden.



Ausschnitt aus der  
Vorentwurfsplanung von Projekt  
Bauart [Stand 26.11.2021]

Auf ortsübliche Immissionen, die von den angrenzenden Flächen und Gebäuden (Lärm, Staub oder Geruch) wird hingewiesen. Diese sind zu dulden. Vom angrenzenden Pferdestall ist keine Geruchsbelästigung zu erwarten.

#### 2.4.5 Weitere Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Wie unter 2.3.3 beschrieben, verläuft westlich des Geltungsbereiches eine 110 kV Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH an, deren Mast unmittelbar an den westlichen Geltungsbereich angrenzt. Durch 110kV-Leitungen werden elektromagnetische Felder hervorgerufen.

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

- für die elektrische Feldstärke: 5,0 kV/m
- für die magnetische Flussdichte: 100 pT

Für eine Standard 110-kV-Leitung (Donaumast mit Leiterseil 230130 Al/St) haben wir die magnetische Flussdichte für den thermischen Grenzstrom und die elektrische Feldstärke ermittelt. Dabei ergaben sich folgende Werte jeweils in Spannfeldmitte direkt unter der Leitung in einem Meter Höhe über Erdoberkante:

- für die elektrische Feldstärke: 1,4 kV/m

- für die magnetische Flussdichte: 12 pT

Bei dem berechneten magnetischen Feld handelt es sich wie bereits oben erwähnt, um die Werte, die sich für den thermischen Grenzstrom der Leiterseile ergeben. Dieser Grenzstrom tritt nicht während des Regelbetriebs der Leitung, sondern nur im Störfall auf. Die durch den Betrieb von Freileitungen bedingten elektrischen Felder werden durch Bäume, Büsche und Bauwerke abgeschirmt. Hauswände schwächen das elektrische Feld bis zu 90 % ab, so dass innerhalb von Gebäuden praktisch keine von Hochspannungsfreileitungen (110 kV) ausgehenden elektrischen Felder messbar sind. Magnetische Felder treten auch innerhalb von Gebäuden auf, wobei deren Werte jedoch im Bereich der uns täglich umgebenden Felder liegen, welche zum Beispiel durch den Betrieb von Haushaltsgeräten entstehen. Sowohl das elektrische als auch das magnetische Feld erreichen ihre Maximalwerte direkt unter den Freileitungen in einem eng begrenzten Bereich des größten Leiterseildurchhanges. Mit einem seitlich zur Leitung zunehmenden Abstand nimmt das elektrische wie auch das magnetische Feld stark ab.

Beidseitig der Leitungsachse wird eine Baubeschränkungszone festgesetzt. Diese verläuft teilweise innerhalb der Baugrenze, wie unter 2.3.2 beschrieben kann die Bayernwerk Netz GmbH dem Vorhaben jedoch unter Einhaltung bestimmter Vorgaben zustimmen.

#### 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.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung und Nachverdichtung im Innenbereich. Die Fläche wurde in den vergangenen Jahren nicht wie vor 20 Jahren geplant als Sport- und Freizeitfläche umgesetzt, sondern als Weidefläche für Pferde des angrenzenden Reitstalles genutzt.

Das Vorhaben nutzt die bestehenden Verkehrsflächen der südlich gelegenen Wohnanlage effektiv, zusätzlich dazu wird nur eine Zufahrt zu den Stellplätzen im Nordosten errichtet. Es werden zudem 9 zweigeschossige Maisonettewohnungen in zwei Häusern mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 617 m<sup>2</sup> errichtet. Durch die Planung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Gebäude und sonstigen Anlagen in der geplanten Kubatur und Lage errichtet werden. Durch die Festsetzung der GRZ und den Erhalt unbebaute Grundstücksflächen als Grünflächen, wird darüber hinaus einer unverhältnismäßigen Versiegelung entgegengewirkt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem u. a. bestehende Erschließungsansätze genutzt werden und der Versiegelungsgrad durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 sowie weitere Festsetzungen im Bebauungsplan geringgehalten wird.

#### 2.4.7 Sonstige Hinweise und Informationen

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 § 12 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.

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 UMWELTBELANGE

Da das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Im Folgenden werden, zusätzlich zur Überprüfung der örtlichen Randbedingungen unter Punkt 1.4 und anderen im Voraus bereits erläuterten Themen, die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt:

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestandaufnahme</b>	<b>Zu erwartende Umweltauswirkungen</b>
<b>Fläche</b>	Der Geltungsbereich umfasst ca. 4.486 m <sup>2</sup> . Davon wurden 1.930 m <sup>2</sup> bereits durch den Bebauungsplan „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ überplant. Die zusätzlich ausgewiesene Fläche weist eine Größe von ca. 2.556 m <sup>2</sup> auf und stellt bisher eine ungenutzte Brachfläche dar.	Die Auswirkungen sind als gering einzustufen, da hier auf verhältnismäßig geringer Fläche viel Wohnraum geschaffen und damit ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung beigetragen wird.
<b>Boden</b>	<p>Auf der Fläche befindet sich derzeit offener Boden, tlw. bewachsener Boden, der nicht landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Details zum Baugrund sind den Untersuchungsberichten im Anhang der Begründung zu entnehmen. Bei den Bodenuntersuchungen wurden in allen Aufschlüssen Auffüllungen entdeckt, die überwiegend aus kiesigen und sandigen Schluffen und Tonen bestehen. Der Bauschuttanteil bleibt bei ca. 5-10 %.</p> <p>Im Gründungsbereich stehen feinkörnige Auffüllungen in überwiegend weichen bis steifen Konsistenzen an.</p> <p>In Deponiegasmessungen wurde in allen Aufschlüssen Methan festgestellt. Details sind Kapitel 1.4.4 bzw. den Untersuchungsberichten im Anhang dieser Begründung zu entnehmen.</p>	<p>Durch den Verlust von offener Boden ergeben sich Auswirkungen auf die natürliche Vegetation, den Wasserkreislauf oder die Funktion als Filter für Schadstoffe.</p> <p>Insbesondere durch die Festsetzungen zur Versiegelung unbebauter Flächen und die im Vorhaben- und Erschließungsplan erkenntlichen, großzügigen Garten- und Grünflächen wird dafür gesorgt, dass möglichst viel natürlicher Boden gesichert wird.</p> <p>Aufgrund der weichen Konsistenz ist der Baugrund nicht für die Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet. Im Gründungsbereich sind demnach Bodenverbesserungen vorzunehmen, um einen homogenen, gut tragfähigen Baugrund zu schaffen.</p> <p>Laut Gutachten (siehe Anhang) ist im Bereich der Gebäude nicht mit einer Zunahme kritischer Gase zu rechnen. Im Bereich der Stellplätze sind die Methangasgehalte im Untergrund unproblematisch.</p>
<b>Wasser</b>	<p>Im Bestand sind auf der Fläche des geplanten Wohngebietes offene Bodenflächen vorhanden. Das Gelände fällt von Nord nach Süd ab.</p> <p>Für die örtliche Grundwasserneubildung ist angesichts der vorherrschenden Bodenarten und topografischen Randbedingungen eine mittlere Bedeutung und nur eine geringe Filterfunktion für Schadstoffe anzunehmen.</p>	Da die Entwässerung des Oberflächenwassers über die geplante Versickerungsanlage (Rohr-Kies-Rigole) erfolgt, kann von einer naturverträglichen Versickerung gesprochen werden. Bei extremen Niederschlägen kann das anfallende Regenwasser durch das Gefälle in die Entwässerungsanlagen im Kieferndorfer Weg abfließen.

		Durch die Versiegelung kommt es zu geringem Verlust von Bodenflächen für Grundwasserneubildung. Die Bedeutung ist jedoch als eher gering einzustufen.
<b>Klima &amp; Luft</b>	Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Auf das Planungsgebiet wirken keine Immissionen ein.  Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.	Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
<b>Arten &amp; Lebensräume</b>	Der Eingriffsraum wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. Nördlich grenzt eine ehemalige Sandgrube an. Die derzeitige Grünfläche ist von gewissen Störquellen umgeben (Kieferndorfer Weg, Sportanlagen, angrenzende Freizeiteinrichtungen, Einkaufszentrum).  Das Gebiet wird aktuell als Lagerfläche für Erdarbeiten und Baustelleneinrichtung genutzt.  Im Umfeld der Sandgrube sind Vorkommen der Uferschwalbe und von Zauneidechsen bekannt. Innerhalb des Plangebiets sind weder Vorkommen bekannt noch potenzielle Lebensräume vorhanden.	Verlust einer Grünfläche von geringer Bedeutung aufgrund der Lage.  Die Erkenntnisse der saP zum Bebauungsplan „Wohnanlage Kieferndorfer Weg“ haben ergeben, dass keine schützenswerten Tiere vorhanden sind. Es sind keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.  Auf den Lebensraum der Uferschwalbe in der näheren Umgebung ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Durch geeignete Maßnahmen vor Baubeginn wird sichergestellt, dass auch während der Bauphase keine Zauneidechsen getötet werden. Außerdem finden ausreichend Vergrämuungsmaßnahmen statt.  Zahlreiche neue Baumpflanzungen schaffen neuen Lebensraum für verschiedene Kleintiere.
<b>Orts- &amp; Landschaftsbild</b>	Die überplanten Flächen stellen keine orts- oder landschaftsbildprägende Struktur dar. Bisher stellte die Freifläche eine bauliche Lücke zwischen Wohngebieten und Freizeiteinrichtungen dar. Die Lücke wurde vor kurzem bereits teilweise durch die Planung der „St. Nicolaihöfe“ geschlossen, die jetzt erweitert werden sollen.	Die Erweiterung stellt einen weiteren Lückenschluss zwischen Wohngebiet und Freizeiteinrichtungen dar.  Die Gebäude der Erweiterung grenzen nördlich an die bereits geplanten sechs Häuser an und sind deshalb vom Kieferndorfer Weg aus nur geringfügig zu erkennen. Durch die Begrünung der Anlage werden die Gebäude optisch gut in die Landschaft eingebunden.
<b>Mensch</b>	Die Lage der Fläche in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen, sowie zur freien Landschaft wirken sich positiv auf die menschlichen Bedürfnisse aus.  Durch das hohe Verkehrsaufkommen, am Kieferndorfer Weg, aber zu bestimmten Tageszeiten auch durch die angrenzenden	Die Lärm- und Schadstoffbelastung wird sich durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich verändern.  Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz, die aus dem beiliegenden Schallschutzgutachten hervorgehen, werden die Auswirkungen

	<p>Einrichtungen gehen Lärm- und Schadstoffbelastungen aus.</p> <p>Wie bereits beim Schutzgut Boden beschrieben ist der Baugrund nicht für die Aufnahme von Bauwerklasten geeignet.</p> <p>Im Geltungsbereich wurden Deponiegase nachgewiesen. Details sind bereits unter dem Schutzgut Boden (s.o.) und unter Kapitel 1.4.4 beschrieben.</p>	<p>auf die menschliche Gesundheit minimiert.</p> <p>Um einen tragfähigen Untergrund herzustellen, sind Bodenverbesserungen vorzunehmen.</p> <p>Im Bereich der Gebäude ist nicht mit einer Zunahme kritischer Methangasgehalte zu rechnen, im Bereich der Stellplätze sind die Methangasgehalte im Untergrund unkritisch.</p>
<b>Kultur- &amp; Sachgüter</b>	<p>Innerhalb des Eingriffsraumes sind keine Boden-, Kultur- oder Baudenkmäler bekannt.</p> <p>Auch in der unmittelbaren Umgebung sind keine schützenswerten Kultur- oder Sachgüter betroffen.</p>	<p>Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p>
<b>Wechselwirkungen</b>	<p>Es ergeben sich keine Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung.</p>	

## 4 WEITERE INFORMATIONEN

### 4.1 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 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 4 vom 18.07.2021 (BGBl. I S. 1666) m.W.v. 01.10.2021
- 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)

## 4.2 Unterlagen zum Verfahren

Unterlage	Planer	Planstand
Bebauungsplan	Valentin Maier Bauingenieure AG	25.07.2022
Vorhaben- & Erschließungsplan	Valentin Maier Bauingenieure AG	25.07.2022
Schalltechnische Beratungen zum Verkehrslärm & Gewerbelärm	BASIC Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH	08.12.2021
Baugrunduntersuchungen (Untersuchungsbericht)	Gartiser, Germann & Piewak – Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH	25.03.2022
Bodenschutzrechtliche Detailuntersuchung (Untersuchungsbericht)	Gartiser, Germann & Piewak – Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH	25.03.2022

## 4.3 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 Höchstadt a. d. Aisch)	Gemeinde Pommersfelden
Markt Lonnerstadt (VG Höchstadt a. d. Aisch)	Markt Weisendorf
Gemeinde Gremsdorf (VG Höchstadt a. d. Aisch)	Markt Uehlfeld (VG Uehlfeld)
Gemeinde Hallerdorf	Gemeinde Frensdorf
Gemeinde Adelsdorf	Gemeinde Heßdorf