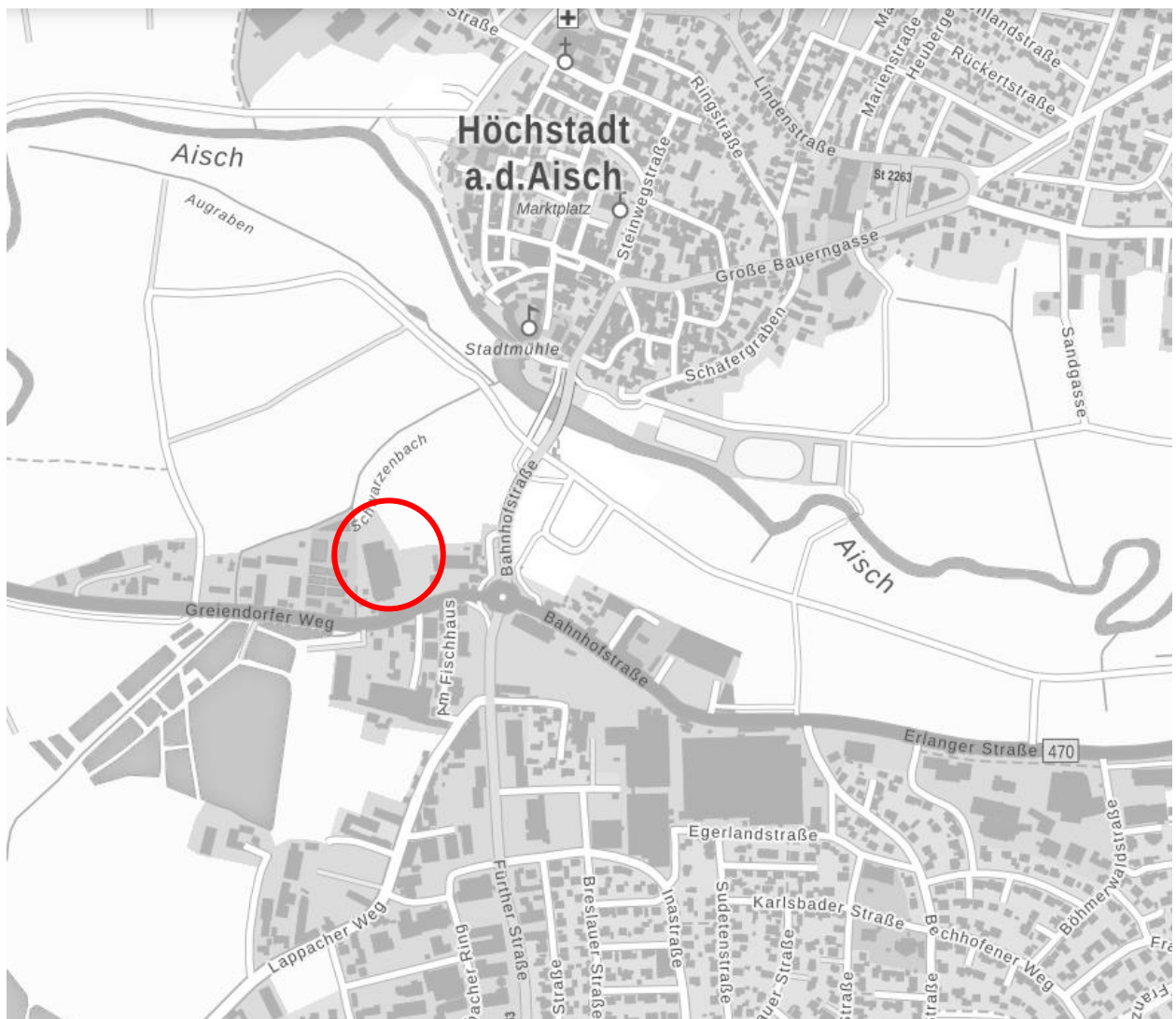

Stadt Höchststadt a.d.Aisch



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 16a – „Wohnen am Greiendorfer Weg“

Begründung zum Entwurf vom

30.03.2020



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



| Gliederung | Seite |
|--|--------------|
| 1. PLANUNGSERFORDERNIS | 1 |
| 2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION | 1 |
| 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN | 1 |
| 4. BESTANDSAUFNAHME | 4 |
| 4.1 Städtebauliche Grundlagen | 4 |
| 4.2 Naturräumliche Grundlagen | 4 |
| 5. PLANUNGSZIELE | 5 |
| 6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 5 |
| 7. GEMEINSCHAFTSANLAGEN, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS | 6 |
| 8. ERSCHLIESSUNG, | 6 |
| 9. GRÜNORDNUNG | 7 |
| 9.1 Grünflächen | 7 |
| 9.2 Gestaltungsmaßnahmen | 7 |
| 9.3 Umweltschützende Belange, Artenschutz | 7 |
| 10. IMMISSIONSSCHUTZ | 9 |
| 11. WASSERWIRTSCHAFT | 9 |
| 12. BODENSCHUTZ / ALTLASTEN | 10 |

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat beschlossen, einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (gemäß § 4 BauNVO) auf dem Grundstück eines ehemaligen Einzelhandelsbetriebs am Greiendorfer Weg aufzustellen.

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch mit dem Hauptort Höchststadt ist eine attraktive Wohnge-
meinde und sehr gut mit den Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der Grundversor-
gung ausgestattet. Die Anbindung an die Oberzentren Erlangen und Nürnberg ist sehr
gut.

Entsprechend sieht sich die Stadt Höchststadt a.d.Aisch einer sehr hohen Nachfrage an
Wohnbauland gegenüber, auch die Bevölkerungsentwicklung im Verdichtungsraum
Nürnberg-Fürth-Erlangen mit einem erwarteten Einwohnerzuwachs von 4 – 6 % in den
nächsten 15 Jahren belegt den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen.

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat im Hauptort Höchststadt derzeit kaum verfügbare freie
Bauflächen für Wohnbebauung.

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch räumt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden
und der Wiedernutzbarmachung von Flächen durch Maßnahmen der Innenentwicklung
hohen Stellenwert ein. Das brachliegende Grundstück des ehemaligen Einzelhandelsbe-
triebs stellt eine solche innerörtliche Flächenressource dar.

Die Planung ist deshalb erforderlich, um im Innenbereich von Höchststadt a.d.Aisch Mög-
lichkeiten zur Entwicklung von Wohnbauflächen zu schaffen.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt in Höchststadt zwischen dem Greiendorfer Weg und der Aischaue
östlich des Instituts für Fischerei. Es umfasst die Fl.Nr. 2284, Gemarkung Höchststadt und
hat eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Der Geltungsbereich wurde früher durch einen Einzelhandelsbetrieb genutzt und ist
überwiegend bebaut und versiegelt. Das Gelände ist relativ eben.

Der Geltungsbereich ist derzeit ungenutzt, die Gebäude stehen leer (vgl. Kap. 4.2).

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fas-
sung vom 03.11.2017 sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen
Fassung.

Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortes Höchststadt. Der Geltungsbereich des
Bebauungsplanes ist an 3 Seiten von Bebauung umgeben und ist bereits baulich ge-
nutzt. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einem Geltungsbereich von ca.
0,7 ha deutlich unter 20.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB
aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Einriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen regelt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

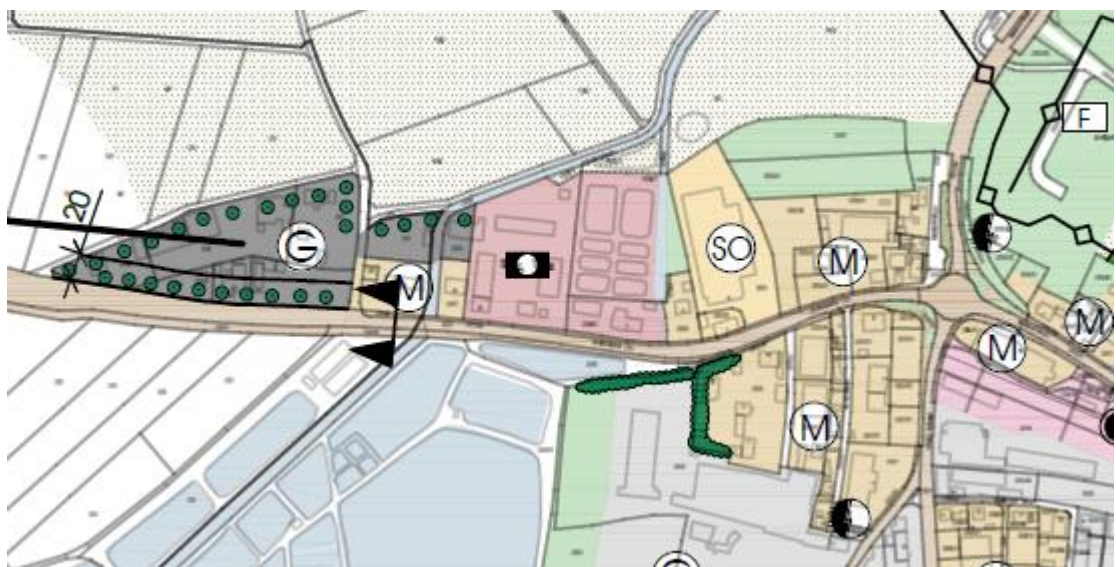
Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch ist im Regionalplan der Region Nürnberg (7) als mögliches Mittelzentrum in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Nürnberg-Fürth-Erlangen dargestellt.

Zentrale Orte sollen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sein. Damit ist der Ort Höchststadt aus Sicht der Regionalplanung ein sehr guter Standort für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes hinsichtlich einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung werden durch die vorliegende Planung der Innenentwicklung umgesetzt.

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

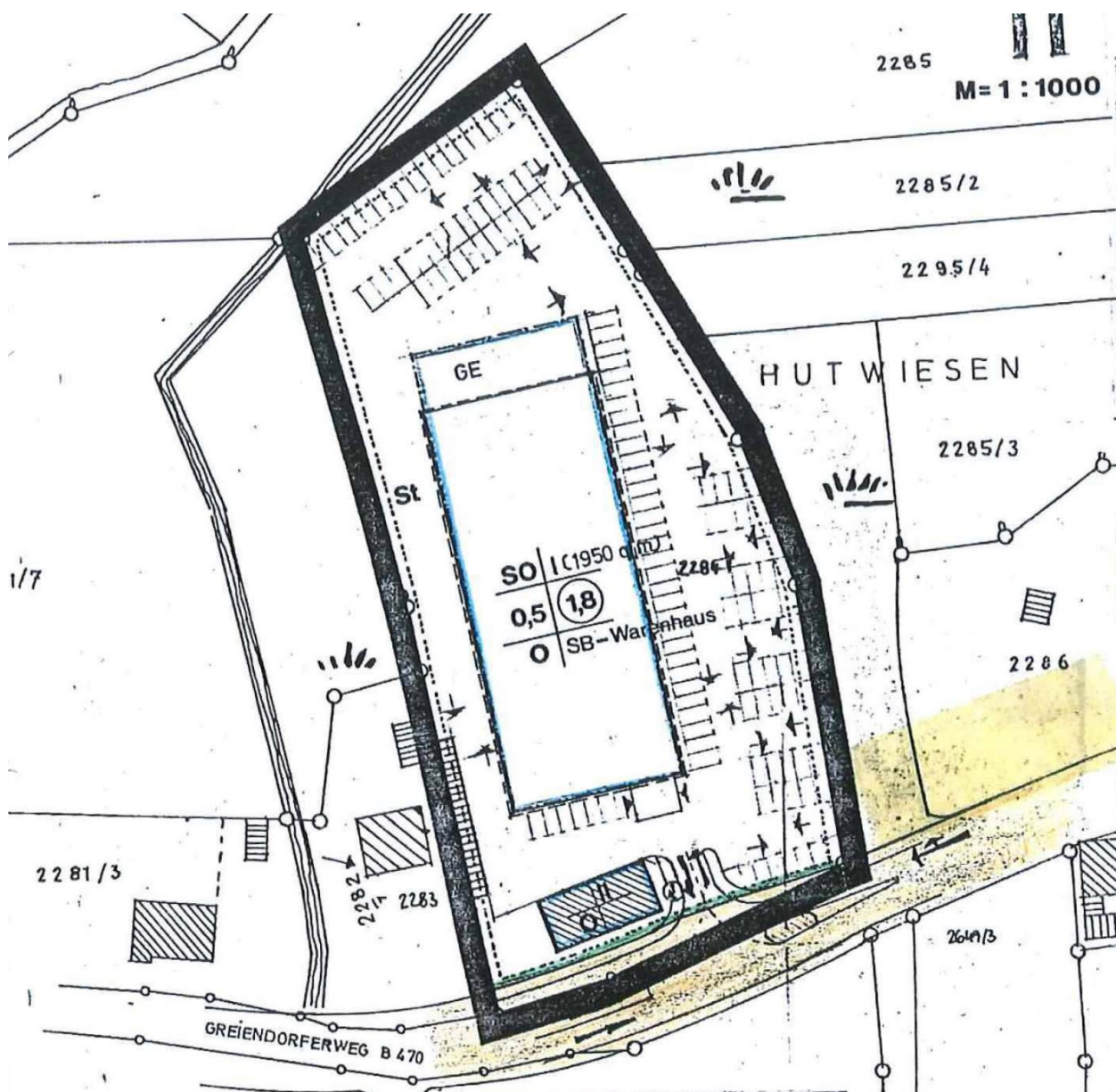
Für die Stadt Höchststadt a.d.Aisch liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als Sondergebiet dar.



Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes redaktionell angepasst.

Weiterhin liegt für den Geltungsbereich ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor (Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet Am Greiendorfer Weg“). Dieser setzt im Geltungsbereich ein Sondergebiet Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“ fest.

Diese Art der Nutzung entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt Höchststadt a.d.Aisch, da die Stadt Höchststadt ausreichend mit Betrieben des Einzelhandels ausgestattet ist und der hier vorher ansässige Betrieb vor einigen Jahren an einen anderen Standort weiter östlich verlagert wurde. Auch der Grundeigentümer ist an der Entwicklung eines Wohngebietes interessiert. Deshalb wird mit Rechtskraft der vorliegenden Planung der ältere Bebauungsplan außer Kraft treten.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich ist fast vollständig versiegelt und mit dem großflächigen Gebäude des ehemaligen Einzelhandelsbetriebes bebaut. Die Befestigung beträgt nahezu 100 % der Fläche. Baurecht besteht auf dem Grundstück im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der ein Sondergebiet festsetzt.

Die bauliche Umgebung ist durch eine gemischte Bebauung geprägt, in der sowohl gewerbliche Betriebe wie auch Wohngebäude vorhanden sind. Der Flächennutzungsplan stellt hier ein Mischgebiet dar. Eine Besonderheit ist das Institut für Fischerei westlich des Geltungsbereiches mit größeren Versuchsteichen für die Karpfenzucht.

Die Erschließung erfolgt durch den Greiendorfer Weg im Süden, hier sind auch alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Neben den bebauten und versiegelten Teilflächen weist der Geltungsbereich nur kleinflächig naturferne Grünflächen mit Baumpflanzungen auf. Kartierte Biotope oder Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Das Gelände befindet sich am Rand der Aue der Aisch und ist relativ eben. Der Untergrund ist vermutlich wenig versickerungsfähig. Die Böden sind vollständig anthropogen überprägt. Eine orientierende Altlastenuntersuchung liegt vor (vgl. Anhang).

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Aisch. Die Wasserspiegelhöhe des HQ 100 liegt bei 269,50 m üNN.

5. PLANUNGSZIELE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Gelände des ehemaligen Einzelhandelsbetriebes als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Hierbei wird eine verdichtete bauliche Struktur angestrebt. Durch die angestrebte Verdichtung wird eine bestmögliche Schonung von Grund und Boden erreicht und die Beanspruchung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke verringert.

6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Ort Höchststadt besteht aufgrund der Zentralität und verkehrsgünstigen Lage eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen.

Da die Stadt Höchststadt a.d.Aisch dem Ziel der Innenentwicklung hohes Gewicht beimisst, stellt die Umwidmung der früher für den Einzelhandelsbetrieb genutzten Fläche für Wohnzwecke aus Sicht der Stadt eine gute Möglichkeit dar, die Nachfrage nach Wohnbauland ohne Beanspruchung von bisher landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen zu befriedigen.

Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage, kurze Wege zum Zentrum und zu Einkaufsmöglichkeiten, gut für eine Wohnnutzung geeignet.

Der Ausschluss der in den Festsetzungen genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist erforderlich, um den gewünschten Charakter des Wohngebietes zu sichern.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen in Quadratmetern festgesetzt. Damit kann die von der Stadt gewünschte zulässige Bebauung, insbesondere im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden und flächensparende Bauweisen exakt vorgegeben werden. Die überbaubare Grundfläche wird differenziert nach der Grundfläche der Hauptgebäude innerhalb der jeweiligen Hausgruppen und nach der Grundfläche für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Für jedes Hauptgebäude innerhalb einer Hausgruppe sind jeweils maximal 80 qm Grundfläche zulässig. Dies entspricht relativ kleinen Grundrissen, der erforderliche Wohnraum kann aber durch die Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen hergestellt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenze definiert. Die Baugrenzen definieren relativ eng die zulässigen Baukörper. Damit soll die angestrebte städtebauliche Struktur des Geltungsbereiches vorgegeben werden.

Weiterhin wird durch die Baugrenze eine Süd-Orientierung der Gebäude vorgegeben. Damit wird eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie ermöglicht.

Die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit maximal 60 qm festgesetzt. Gemeinschaftsanlagen wie Stellplätze und private Verkehrsflächen sind hierbei nicht einzurechnen.

Die Zulässigkeit der Bebauung soll sich nach den vorgegebenen Baugrenzen und Wand- bzw. Gebäudehöhen richten. Die Abstandsflächen gem. BayBO werden damit im Inneren des Gebiets teils unterschritten. Dies ist erforderlich, um die gewünschte verdichtete städtebauliche Struktur und Raumbildung zu gewährleisten. Aus dem gleichen Grund sind auch Einzelhäuser ausgeschlossen. Die Baugrenzen ermöglichen die Errichtung von Hausgruppen bis zu knapp 50 m Länge, lediglich im südlichen Teil ist aufgrund des Grundstückszuschnitts nur ein Doppelhaus möglich.

Die vorgenannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung spiegeln das hohe Gewicht, das die Stadt Höchststadt a.d.Aisch der Innenentwicklung und Nachverdichtung grundsätzlich beimisst wieder.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen und die Beschränkung auf bis zu 3 Vollgeschosse sind erforderlich, um die Baukörper in das Ortsbild einzufügen. Die Festsetzung der zulässigen Höhe des Erdgeschoßfußbodens ist erforderlich, um zum einen unnötige Höhenentwicklung zu vermeiden, zum anderen die hochwassersichere Errichtung der Gebäude sicher zu stellen (vgl. Kap. 10. Wasserwirtschaft).

Das oberste Geschoß ist jeweils als Staffelgeschoß auszubilden, damit wird zum einen die wirksame Wandhöhe teilweise verringert und das Erscheinungsbild des Baugebietes verbessert. Entsprechend der vorgesehenen Staffelgeschoss-Bebauung sind bei den Hauptgebäuden ausschließlich Flachdächer zulässig.

7. GEMEINSCHAFTSANLAGEN, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS

Die Errichtung von Carports und Stellplätzen ist an den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Geringe Lageverschiebungen sind möglich, sofern das grundsätzliche Konzept der Anordnung der Stellplätze beibehalten wird. Der festgesetzte Stellplatznachweis ist für das gesamte Areal bzw. zusammenhängende Hausgruppen nachzuweisen.

Weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch bis zu einer Grundfläche von 20 qm und einer Höhe von 3 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Süden ist die Errichtung einer Anlage zur Wärmeversorgung vorgesehen. Dies ermöglicht die nachhaltige Versorgung des Plangebietes mit regenerativen Energieträgern.

8. ERSCHLIESSUNG,

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die bestehende Zufahrt vom Greiendorfer Weg im Süden durch private Verkehrsflächen. Die Haupteerschließung hat eine Breite von 6,5 m. Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit gegeben, die ein Wenden durch Rückstoßen ermöglicht.

Von der Haupteerschließung aus gehen weitere Stiche entlang der geplanten Hausgruppen ab, die nur für Anliegerzwecke befahren werden sollen. Ergänzend sind in Teilbereichen private Fußwege zur Erschließung der Gartenflächen innerhalb der Baufläche vorgesehen.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an vorhandene örtliche Leitungswege. Diese sind im Greiendorfer Weg vorhanden.

Die Entwässerung soll wie der Bestand im bestehenden Mischsystem erfolgen. Im Greiendorfer Weg ist ein Kanalhauptanschluss DN 150 vorhanden der aufgrund der künftig geringeren Versiegelung gegenüber dem Bestand ausreichend ist. Unabhängig davon wird derzeit geprüft ob eine Entwässerung im Trennsystem möglich ist.

9. GRÜNORDNUNG

9.1 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Hierdurch sollen aufgrund der relativ kleinen Hausgärten Spielmöglichkeiten für Kinder jüngerer Altersgruppen und Begegnungsmöglichkeiten für die Bewohner des Quartiers aber auch angrenzender Wohnnutzungen geschaffen werden.

9.2 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Diese Maßnahmen sind erforderlich um

- das Baugebiet in das Ortsbild einzubinden,
- die Baufläche zu gliedern,
- zur Klima- und Luftverbesserung im Ortskern von Höchststadt beizutragen.

Die Pflanzstandorte sind lagemäßig nicht bindend.

Artenauswahl u.a.: Winterlinde (*Tilia cordata*)
Spitzhorn (*Acer platanoides*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stadtbirne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer')

Qualität: Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 14/16 cm
Pflanzscheibe mind. 6 qm.

9.3 Umweltschützende Belange, Artenschutz

Da der Geltungsbereich bereits fast völlig versiegelt ist und ein rechtskräftiger Bebauungsplan für ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 existiert, erfolgt durch die geplante Entwicklung als Wohnbaufläche keine Verschlechterung für die Umwelt. Im Gegenteil wird die versiegelte Fläche nach Realisierung des Vorhabens geringer sein.

Auswirkungen des Vorhabens

| Schutzgut | wesentliche Wirkungen/Betroffenheit | Bewertung |
|---------------------------------------|--|-----------------------|
| Mensch | Minderung möglicher Emissionen | geringe Erheblichkeit |
| Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt | Kein Verlust naturnaher Flächen, höherer Grünanteil | geringe Erheblichkeit |
| Boden | Fast vollständig versiegelte Flächen betroffen, geringere Versiegelung nach Realisierung des Vorhabens | geringe Erheblichkeit |
| Wasser | Kein Verlust an Retentionsfläche, fast vollständig versiegelte Flächen betroffen, geringere Versiegelung nach Realisierung des Vorhabens | geringe Erheblichkeit |
| Klima | Fast vollständig versiegelte Flächen betroffen, höherer Grünflächenanteil nach Realisierung des Vorhabens | geringe Erheblichkeit |
| Landschaft | Gewerblich genutzte Fläche ohne besondere landschafts- oder ortsbildprägende Elemente | geringe Erheblichkeit |
| Wechselwirkungen Wirkungsgefüge | keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen | geringe Erheblichkeit |
| Kultur- und Sachgüter | keine Betroffenheit | - |

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit, im Gegenteil sind überwiegend positive Auswirkungen zu erwarten.

Die Belange der Umwelt, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden zudem durch mehrere Festsetzungen berücksichtigt.

Dies sind insbesondere die genannten Pflanzgebote für Bäume sowie der Ausschluss von Kies- und Schottergärten aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes.

Auswirkungen auf streng geschützte Arten wurden durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP (Büro für ökologische Studien, Bayreuth) geprüft. Dabei konnten keine Vorkommen geschützter Arten nachgewiesen werden. Um den Einflug von Fledermäusen und Vögeln sicher zu vermeiden wurden im Winter alle Fenster und Öffnungen verschlossen. Als Vorsichtsmaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung beim Abriß vorgesehen.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände mit dem Vorhaben verbunden. Auf die saP in der Anlage der Begründung wird verwiesen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden für das Plangebiet schallimmissionsschutz-technische Untersuchungen der Verkehrsgeräuschimmissionen Greiendorfer Weg durchgeführt (Ingenieurbüro Basic, Bericht ist Anlage der Begründung).

Die Berechnungen ergaben, dass die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags unter 12,1 dB und nachts unter 14,7 dB liegen. Da es sich um Orientierungswerte und nicht um einzuhaltende Grenzwerte handelt, können Überschreitungen toleriert werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen die eine vollständige Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellen sind städtebaulich nicht vertretbar, selbst für den vollständigen Schutz des Obergeschosses wäre eine Wandhöhe von mind. 6,0 m erforderlich, für den Schutz des gesamten Gebäudes nochmals deutlich höher.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung [tags 70, nachts 60 dB(A)] ist unterschritten. Die vom Gesetzgeber geforderten gesunden Wohnverhältnisse sind damit bereits gewährleistet, ohne dass auf aktive Schallschutzmaßnahmen abgestellt werden muss. Es genügt daher, den Überschreitungen der Orientierungswerte mit passiven Maßnahmen zu begegnen.

Städtebaulich vertretbare aktive Schallschutzmaßnahmen werden durch Festsetzung einer mind. 3,0 m hohen Lärmschutzwand im Süden und Südosten des Geltungsbereichs ergriffen. Dennoch lassen sich Überschreitungen der Richtwerte damit nicht vollständig ausschließen.

Daher werden für schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer) Schallschutzfenster nach Berechnung gemäß der VDI 2719 ggf. mit Zwangsbelüftung gefordert.

Aufenthaltsräume, bei denen die Nachtgrenzwerte überschritten werden, benötigen eine Lüftungsanlage nach DIN 1946-6 (Nennlüftung). Der passive Schallschutz ist gemäß den Forderungen der jeweils bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Das Gutachten der BASIC GMBH vom 29-02-2020 ist hierbei zu berücksichtigen. Maßgeblich ist die Karte in Anlage 3a sowie die Tabelle in Kap. 7.

11. WASSERWIRTSCHAFT

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Aisch. Da es sich um eine bestehende Bebauung handelt, ist der § 78 WHG bezüglich der Ausweisung neuer Baugebiete nicht einschlägig.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet besteht aber das Erfordernis einer hochwassersicheren Bebauung. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Plan erfolgt. Durch Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenoberkante mit einer Höhe von 269,75 m üNN ist dies teils bereits vorgegeben. Dies liegt 25 cm über der Höhe des hundertjährigen Hochwassers. Weitere bauliche Maßnahmen sind in der Gebäudeplanung zu prüfen.

Weiterhin erfolgt keine Verschlechterung des Retentionsraums durch die vorliegende Bebauung. Die zulässige Bebauung des Grundstücks ist geringer wie die Bestandsbe-

bauung, dadurch erhöht sich die Retentionsfläche. Damit entsteht durch die vorgesehene Bebauung auch keine Verschlechterung der Hochwassersituation insgesamt.

Die Höhe der Erschließungsstraße soll mit etwa 269,30 m üNN ausgeführt werden, dies entspricht in etwa dem derzeitigen Gelände. Damit ergibt sich bei einem hundertjährigen Hochwasser eine Überstauung von etwa 20 cm für den kurzen Zeitraum des Spitzenpegels. Aufgrund dieser relativ geringen Überstauung ist die Zugänglichkeit der Gebäude auch für den Zeitraum der kurzfristigen Hochwasserspitze grundsätzlich möglich.

12. **BODENSCHUTZ / ALTLASTEN**

Für den Geltungsbereich wurden eine historische Recherche und eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt (Ib Schulze und Lang, Spardorf). Es wurde kein Altlastenverdacht angetroffen..



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Anhang

1. Empfehlungen zur Pflanzenverwendung
2. Schalltechnische Beratung (Ib Basic, Gundelsheim), 29.02.2020
3. Orientierende Altlastenuntersuchung (Ib Schulze und Lang, Spardorf) vom 08.05.2019
4. Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung (Büro für ökologische Studien Bayreuth) vom 15.01.2020

ANHANG 1

Empfehlungen zur Pflanzenverwendung

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| a) Großbäume | |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| b) Mittelgroße und kleine Bäume | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| c) Sträucher | |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes alpinum | Berg-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |