

Bekanntmachung

über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Zentbechhofen (B4), 1. Änderung und Erweiterung

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat mit Beschluss vom 28.07.2008 den Bebauungsplans **Bebauungsplans Zentbechhofen (B4), 1. Änderung und Erweiterung** als Satzung beschlossen.

Der Beschluss wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung und den Festsetzungen in Planzeichen und Text wird vom Tage der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung an zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Höchststadt a.d.Aisch, Rathaus, Marktplatz 5, Zimmer E 01, während der Dienststunden zur Einsicht bereit gehalten. Auf Verlangen wird über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft gegeben.

Hinweise gemäß § 44 BauGB:

Es wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 + 2 sowie auf Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 – 42 BauGB eingetretene Vermögensansprüche wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hinweis gemäß § 215 BauGB:

Unbeachtlich werden

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

wenn nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorstehenden Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Höchststadt a.d.Aisch unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

Höchststadt, 07.05.2015

Stadt Höchststadt a.d.Aisch

Brehm, Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht am 22.05.2015

Abgenommen am: 28.07.2015

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Leicht, VR

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

GE e2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
s. Festsetzungen durch Text

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl, Höchstgrenze

GRZ 0,7 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

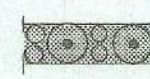
3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

----- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o offene Bauweise

→ Gebäudestellung (Hauptfährstrichtung)


5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

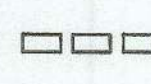
 Private Grünfläche, Randeingrünung
mit Großbäumen und Strauchpflanzung


○ Baum, zu erhalten

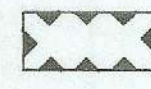
○ Baum, Neupflanzung

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN :

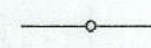
 Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung und
Erweiterung des Bebauungsplanes

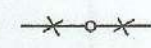
 Grenze des Geltungsbereiches des
rechtkräftigen Bebauungsplanes

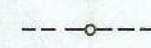
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Fläche mit Nutzungsbeschränkungen (Immissionsschutz)
s. Festsetzungen durch Text

7. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN :

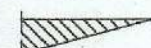
 Bestehende Grundstücksgrenze

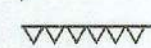
 Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

 Geplante Grundstücksgrenze

1932 Flurstücksnummern

 Höhengichtlinie

 Sichtdreieck (RAS-K)

 Anbaufreie Zone

8. NUTZUNGSSCHABLONE :

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (als Anlage)

III. HINWEISE (als Anlage)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat in der Sitzung vom 15.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2007 hat in der Zeit vom 02.11.2007 bis 13.12.2007 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2007 hat in der Zeit vom 02.11.2007 bis 13.12.2007 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2008 bis 29.05.2008 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2008 bis 29.05.2008 beteiligt.

Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom 28.07.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.07.2008 als Satzung beschlossen.

Höchststadt den 23.07.2008

1. Bürgermeister

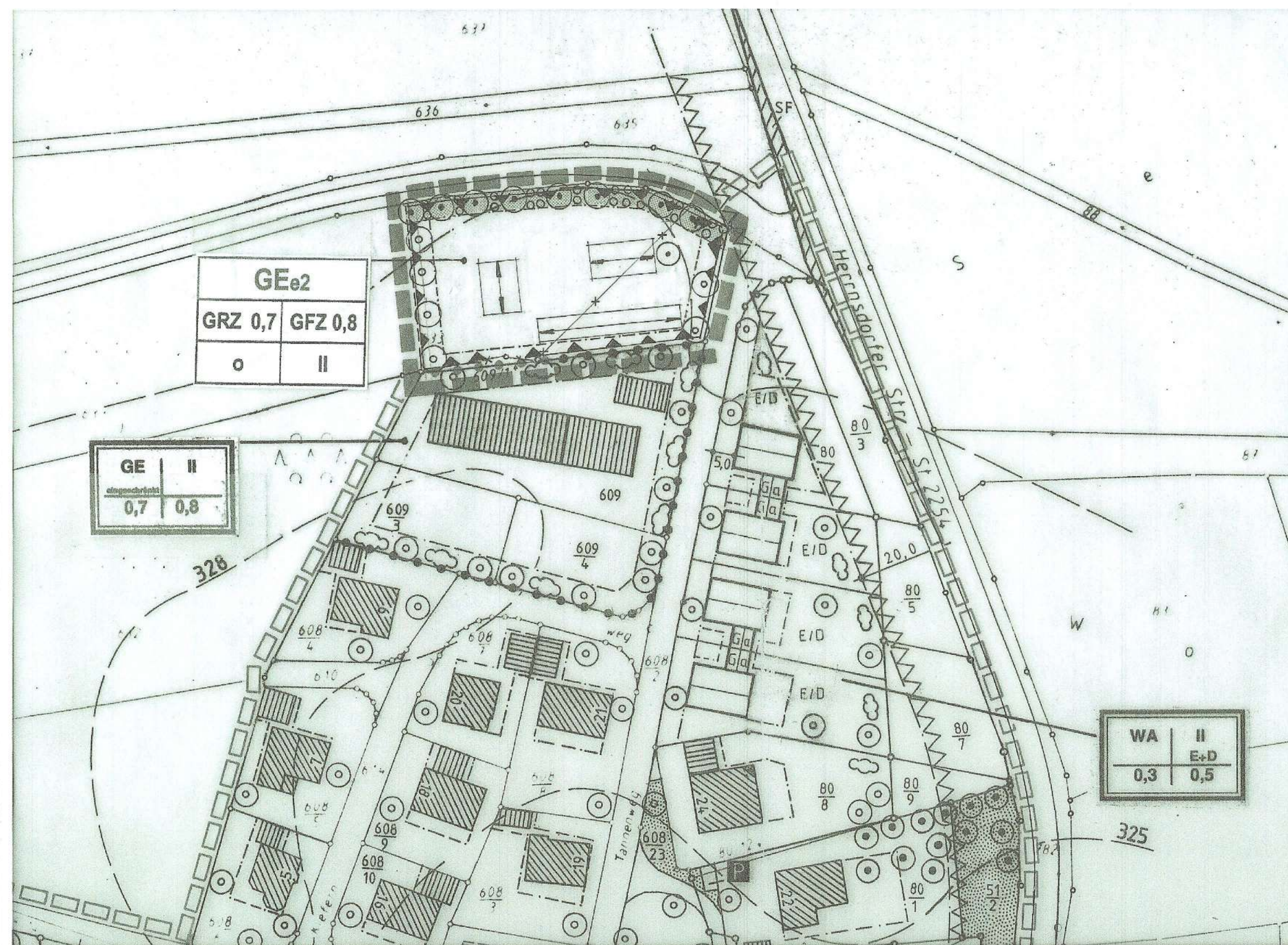


Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.05.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

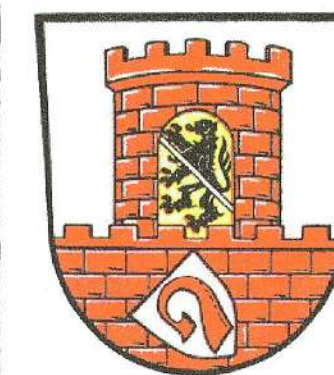
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Höchststadt den 26.05.2015

1. Bürgermeister



Stadt Höchststadt a.d. Aisch



BEBAUUNGSPLAN

"Zentbechhofen (B4),
1. Änderung u. Erweiterung"

ENTWURF : M 1 : 1000 STAND 28.07.2008
DIPL.ING.(FH) ERNST-OTTO WEBER TEL. 09193 / 8979
GLEIWITZER STR. 2 91315 HOCHSTADT E-Mail: e.o.weber@t-online.de



STADT HÖCHSTADT BEBAUUNGSPLAN

**"Zentbechhofen (B4),
1. Änderung und Erweiterung" "**
(Stand 08.04.2008)

STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH
BEBAUUNGSPLAN
"ZENTBECHHOFEN (B 4)"
1.ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"
(Stand 08.04.2008)

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
(als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

GE e2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
s. Festsetzungen durch Text

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl, Höchstgrenze

GRZ 0,7 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

----- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

O offene Bauweise

←-----→ Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung)

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1, Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche, Randeingrünung
mit Großbäumen und Strauchpflanzung



Baum, zu erhalten



Baum, Neupflanzung,

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN :



Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

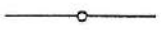


Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes

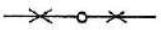


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

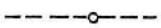
7. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN :



Bestehende Grundstücksgrenze



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



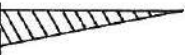
Geplante Grundstücksgrenze

1932

Flurstücksnummern



Höhenschichtlinie



Sichtdreieck (RAS-K)



Anbaufreie Zone

8. NUTZUNGSSCHABLONE :

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH
BEBAUUNGSPLAN
"ZENTBECHHOFEN (B 4)"
1.ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"
(Stand 08.04.2008)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

(als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. Art der baulichen Nutzung :

GEE2 - Eingeschränktes Gewerbegebiet,
maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel am Tag 56 dBA/m²,
in der Nacht 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist kein Gewerbebetrieb zulässig (siehe auch
noch III. HINWEISE Pkt. 1)

Auf dem Betriebsgrundstück ist max. 1 Wohnung für den Betriebsinhaber oder
den Betriebsleiter zulässig. Die Wohnnutzfläche muss geringer als die gewerbliche
Nutzfläche sein.

2. Baugrenzen, Abstandsflächen :

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den
öffentlichen Verkehrsflächen und zu den seitlichen und rückwärtigen
Grundstücksgrenzen.

Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten
die Vorschriften der BayBO vorrangig.

3. Höhenlage der Gebäude :

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf maximal 30 cm über der
mittleren Geländeoberkante liegen.

4. Dacheindeckung, Dachgauben, Dachloggien :

Für die Dacheindeckungen sind nur Ziegel oder Betondachsteine in rot
oder in gedeckten Farben zulässig.

Dacheindeckungen aus Metall sind nicht zulässig.

Dachgauben sind zugelassen, die Breite einer Einzelgaube
darf max. 3,0 m sein, bei mehreren Gauben in einer Dachfläche
darf deren addierte Gesamtbreite nicht mehr als die halbe
Firstlänge betragen.

Die Oberkante der Einbindung der Dachgaube in die Dachfläche
muss mindestens 1,0 m unter der Firstlinie liegen.

Dacheinschnitte (Dachloggien) sind nicht zugelassen.

5. Sonnenkollektoren, Photovoltaik Elemente :

Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sollten in den Dachflächen symmetrisch angeordnet werden.

6. Außenwandbekleidungen :

Nicht zugelassen sind Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen.

7. Stellplätze und Garagen :

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

8. Befestigte Flächen :

Die befestigten Flächen auf dem Grundstück sind zu minimieren. Die Zufahrten, Stell-, Lager- und Arbeitsflächen sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster, Drainpflaster od. dergl.) auszubilden, mit einem Fugenanteil von ca. 20-25 % und einem Abflussbeiwert von ca. 0,5 oder niedriger. Der Unterbau für diese Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein. Asphaltbeläge in diesem Bereich sind nicht zugelassen.

9. Grundstückseinfriedung :

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig. Massive Einfriedungen sind nicht zulässig. Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel 2,0 m nicht überschreiten. Massive Zaunsockel sind nur zum Tannenweg hin zulässig, bis zu einer max. Höhe von 30 cm üb. OK-Straßenbelag. Zur freien Landschaft hin ist die Einfriedung nur innerhalb der Gehölzpflanzung zulässig, so dass sie überwachsen werden kann.

10. Grünordnung :

10.1. Durchgrünung der Grundstücke :

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

10.2 Randeingrünung :

Entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes, sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten und die Abschirmung zur freien Landschaft hin durch eine mehrreihige Strauchpflanzung folgender Arten zu ergänzen : Heckenrose, Haselnuss, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Vogelbeere, Sandbirke, Traubenkirsche, Schwarzer Holunder, Flieder.

10.3 Großbäume :

Die im Plan festgesetzte Neupflanzung von Bäumen ist zwingend vorgeschrieben. Die ausgewiesenen Standorte sind im Bereich von Eingängen und Zufahrten variabel.

Ausschließlich zugelassen sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, z.B. Hainbuche, Linde, Esche, Ahorn, Walnuss, Rosskastanie, Stieleiche. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

11. Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung :

Da die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich sind, verpflichtet sich der Eigentümer des Betriebsgrundstückes, den Bedarf auf seinem Grundstück der Fl. Nr. 250 der Gemarkung Zentbechhofen durchzuführen.

Der vorhandene Bestand wird als Ackerfläche in die Kategorie I, oberer Wert eingestuft. Eine Aufwertung in die Kategorie II kann erreicht werden, durch die Aufforstung der Fläche als Mischbestand.

Hierfür wird eine Teilfläche mit 2650 m² herangezogen, die flächegleich zur Rodung der Waldfläche auf dem zukünftigen Betriebsgrundstück ist.

Die entsprechende Fläche wird zusammen mit den detaillierten Maßnahmen an das Ökoflächenkataster gemeldet.

12. Regenwasser :

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Garten-Gießwasser oder Brauchwasser (sogen. Grauwasser im Haushalt) zugeführt werden und falls dies geplant ist, in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch dargestellt werden, einschließlich Lage und Größe des Regenwassersammelbehälters.

Das Rückhaltevolumen des Regenwasserauffangbehälters sollte pro 100 m² Dachfläche ca. 2,0 cbm betragen.

Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters sollte 5,0 cbm nicht unterschreiten.

Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter ist an das öffentliche Abwassersystem anzuschließen.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (sogen. Grauwasser im Haushalt), ist die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation zu beachten (s. auch III. Hinweise).

III.HINWEISE :

(als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. Immissionsschutz :

„Die Einhaltung des festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels ist vor der Errichtung oder der wesentlichen Änderung von Vorhaben durch ein Fachgutachten zu prüfen.

Bei der schalltechnischen Ermittlung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau, Teil I: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ vom Juli 2002 anzuwenden, wobei insbesondere auf die dort, gemäß Ziffern 2 und 4.1.1, verankerte Anwendung der DIN ISO 9613-2 verwiesen wird. Die Ermittlung der immissionswirksamen Schallleistung im Gewerbegebiet beruht dabei, ausgehend von dem zulässigen Orientierungswerten von tags 55 dB(A) im südlich befindlichen allgemeinen Wohngebiet, auf der ausschließlichen Berücksichtigung des geometrischen Abstandsmaßes im Vollraum (DIN ISO 9613-2, Ziffer 7.1).

Als Bezugsfläche ist dem Nachweis über die Einhaltung des festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel im Einzelbauvorhaben eine Bezugsfläche von 2650 m² zugrunde zu legen.

Die Genehmigungsbehörde kann von der Vorlage eines Schallschutzgutachtens absehen, wenn die schalltechnische Situation auch ohne dieses ausreichend beurteilt werden kann.“

2. Regenwasser als Brauchwasser :

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 1 und nach DIN 1988 T. 4 Abs. 3.2.1 darf keine direkte Verbindung zur zentralen Versorgungsanlage der Stadt Höchststadt bestehen.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Um eine Verwechslung von Regenwasser mit Trinkwasser auszuschließen, ist die Kennzeichnung der Entnahmestelle mit "Kein Trinkwasser" notwendig.

Die Anlagen sind mit entsprechenden Sicherungen vor versehentlichem Benutzen, insbesondere durch Kinder, auszustatten.

Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage alleine verantwortlich.

Brauchwasseranlagen sind bei der Stadt Höchststadt anzumelden.

3. Bodenfunde, Bodendenkmale :

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u. Ä.) müssen unverzüglich dem Bayer. LfD, hier der Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden, die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen (s. Art.8 Abs. 1 und 2 DSchG)



**Stadt Höchstädt a.d. Aisch
Bebauungsplan
"Zentbechhofen (B4),
1. Änderung und Erweiterung"**

B E G R Ü N D U N G

einschl. Umweltbericht

(Zum Bebauungsplan in seiner Fassung vom 08.04.2008)

INHALTSVERZEICHNIS:

1.0 Planerische Vorgaben

1.1 Anlass der Planung

1.2 Lage des Planungsgebietes, räumlicher
Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

1.4 Rechtliche Grundlage

2.0 Städtebauliche Ordnung

3.0 Erschließung

3.1 Verkehrstechnisch

3.2 Wasser, Abwasser

3.3 Elektrizität

3.4 Fernmeldeanlagen, Rundfunk

4.0 Umweltprüfung, Umweltbericht

5.0 Grünordnung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen

6.0 Abwägung der Belange

7.0 Daten des Planungsgebietes

8.0 Anlagen

1. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
mit integriertem Landschaftsplan, OT Zentbechhofen,
bekannt gemacht am 31.10.1997.

2. Rechtkräftiger Bebauungsplan
Zentbechhofen (B4), als Übersichtsplan

1.0 PLANERISCHE VORGABEN

1.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist das Baugesuch eines ortsansässigen Bürgers aus Zentbechhofen, der das Holz aus der von ihm bewirtschafteten Waldflächen als Brennstoff vermarkten will.

Auf seinem Anwesen im Ortskern hat er keinerlei Möglichkeiten, das im Wald vorbereitete Holz zur Trocknung über den erforderlichen Zeitraum hinweg zwischen zu lagern, bis es ausgeliefert werden kann. Um gleichzeitig den Holzdiebstahl zu unterbinden beabsichtigt er, neben den überdachten Holzlagerflächen und einer Unterstellhalle für seine Maschinen, auf gleichem Grundstück seine Betriebsleiterwohnung in Form eines Einfamilienwohnhauses zu errichten.

Eine vorab durchgeführte Befragung der Anwohner in der engeren und weiteren Nachbarschaft des Planungsgebietes ließ keine negativen Reaktionen auf das Vorhaben erkennen.

Die "Voranfrage zur Errichtung eines Holzlagers mit Holzhandel und einer Betriebsleiterwohnung auf den Grundstücken 609/1, 609/2 und 633 der Gemarkung Zentbechhofen", wurde vom Landratsamt dahingehend beschieden, dass dem Vorhaben zugestimmt werden kann, wenn ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wird und im geplanten Gewerbegebiet gewisse Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes - vor allem Lärmschutz - festgesetzt werden.

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt hat daraufhin in seiner Sitzung am 15.10.2007 beschlossen, den Bebauungsplan "Zentbechhofen (B4) zu ändern und zu erweitern.

Gleichzeitig soll parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

1.2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Zentbechhofen am nördlichen Ortsrand, westlich der Herrnsdorfer Straße. Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, bekannt gemacht am 31.10.97, ist das Planungsgebiet als Waldfläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Flächen der Grundstücke Fl. Nr. 609/1 und 609/2 und eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 633, der Gemarkung Zentbechhofen.

Größe des Geltungsbereiches ca. 2.650 m²

Es ist beabsichtigt das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) auszuweisen.

1.3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch das Bauleitplanverfahren sollen die Einwirkungen des Vorhabens auf die Umwelt ermittelt werden und durch entsprechende Festsetzung die eventuell negativen Auswirkungen minimiert und die Genehmigungsfähigkeit erreicht werden.

1.4 RECHTLICHE GRUNDLAGE

Rechtliche Grundlage für die Planung ist die im Baugesetzbuch verankerte Aufgabe der Gemeinden, ihre städtebauliche Entwicklung zu ordnen. In der Sitzung des Stadtrats der Stadt Höchststadt am 15.10.2007 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Beschluss gefasst, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Zentbechhofen (B4) zu ändern und zu erweitern.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (10. Änderung) wird parallel durchgeführt.

2.0 Städtebauliche Ordnung

Die zulässige Bauweise orientiert sich an der bestehenden benachbarten Bebauung und an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zentbechhofen (B4).

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird über die bestehende Erschließungsstraße - Tannenweg - an das Dorfgebiet und an die Staatsstraße St 2254 angebunden.

3.2 WASSERVERSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch die Anschlussmöglichkeit an das zentrale Wasserversorgungsnetz im Bereich -Tannenweg- gesichert.

Die Abwasserbeseitigung wird als Mischsystem ausgeführt. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch die Anschlussmöglichkeit an die zentrale Abwasseranlage im Bereich - Tannenweg - gesichert.

Eine Abminderung der Abwasserspitzen bei starken Regenfällen, sowie eine Reduzierung der Abwassermengen und auch des Trinkwasserverbrauchs soll dadurch erreicht werden, dass im Baugebiet der Bau von Regenwassersammelanlagen empfohlen wird, um das gesammelte Wasser zur Gartenbewässerung zu verwenden und (oder) einer Nutzung als Brauchwasser (sogen. Grauwasser im Haushalt) zuzuführen.

3.3 ELEKTRIZITÄT

Die Stromversorgung des Gebiets erfolgt über das Kabelnetz der E.ON Netz GmbH.

3.4 FERNMELDEANLAGEN, RUNDFUNK

Die Versorgung des Gebiets soll über den Anschluss an die Kabelnetze der Deutschen Telekom AG und der Kabel Bayern GmbH erfolgen. Die Versorgungsleitungen für Fernmeldeanlagen, Rundfunk usw. innerhalb des Planungsbereiches sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs.1, Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 50 Abs. 3 TKG).

4.0 Umweltprüfung, Umweltbericht

Hinweis:

Der Vorentwurf des Umweltberichtes dient zur Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Es erfolgt die Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 mit §4 Abs. 1 BauGB mit EAG Bau. Im Verfahrensverlauf wird dann die Umweltprüfung dementsprechend weitergeführt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Zentbechhofen am nördlichen Ortsrand. Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, bekannt gemacht am 31.10.97, ist das Planungsgebiet als Waldfläche ausgewiesen.

Gemäß dem novellierten Baugesetzbuch vom 20. Juli 2004, § 2 [4] ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 [6] Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbereich ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Gesetzeslage :

Das deutsche Planungsrecht wurde im Jahr 2004 weitreichend novelliert.

In der Folge trat am 20. Juli 2004 ein neues Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft, mit dem sich die Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung ändert.

Im neuen § 2 (4) BauGB wird definiert, wie die Belange des Umweltschutzes in Zukunft berücksichtigt werden sollen. Hierfür wird eine sogenannte Umweltprüfung konzipiert und in die bekannten Abläufe der Bauleitplanung integriert – auch um zukünftig die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben in einem einheitlichen Verfahren zu bündeln.

Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem sogenannten Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

Umweltbericht:

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB).

Der Umweltbericht ist unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf. Er bildet einen selbstständigen Bestandteil der Begründung, der im Laufe des Verfahrens auch fortgeschrieben wird. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Die Umweltprüfung wird in den bekannten Verfahrensablauf eingefügt, in dem sie als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet wird.

4.1. Beschreibung der Planung

4.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Planung soll das Vorhaben eines ortsansässigen Bürgers von Zentbechhofen ermöglicht werden, sein in erster Linie aus eigenem Waldbesitz erwirtschaftetes Holz einer Vermarktung vorwiegend als Brennstoff zuführen zu können. Dazu sind entsprechende überdachte Lagerflächen und Unterstellmöglichkeiten für die Maschinen erforderlich. Solche Flächen stehen ihm auf seinem Anwesen im Ortskern nicht zu Verfügung. Die Bearbeitung des Holzes findet dabei in der Regel aber am Einschlagort im Wald statt. Der gewerbliche Betrieb beschränkt sich somit im wesentliche auf die An- und Abfuhrfähigkeit sowie die Lagerung des Holzes.

Aus wirtschaftlichen und Sicherheitsgründen ist auf dem Grundstück auch eine Betriebsleiterwohnung geplant.

4.1.2. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Zentbechhofen am nördlichen Ortsrand. Die Prüfung erfolgte auf Flächennutzungsplanebene.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, ist das Planungsgebiet als Waldfläche ausgewiesen.

Die Prüfung anderweitiger Baukonzepte erfolgte durch die Bearbeitung von Bauvorschlägen in mehreren Varianten. Grundsätzlich unterscheiden sich im Hinblick auf die Schutzgüter die Varianten geringfügig.

Andere mögliche Standorte für das Vorhaben konnten im Ortsbereich nicht gefunden werden.

4.1.3. Beschreibung der Festsetzung des Bebauungsplanes

Detaillierte Angaben zu den Planungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt.

4.2. Prüfmethoden der Umweltprüfung

4.2.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der räumliche Umfang umfasst den Geltungsbereich.

Für einzelne Schutzgüter wie Mensch, Tiere, Landschaftsbild, Wasser, Luft ist ein größerer Untersuchungsraum gewählt.

4.2.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen

Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Mögliche Beeinträchtigung der Hydrogeologie sowie klimatische und lufthygienische Auswirkungen können nicht näher quantifiziert werden. Die Angaben hierzu beruhen auf grundsätzliche Annahmen auf Basis der Geologischen Karte und der vor Ort ersichtlichen Gegebenheiten.

Angesichts der relativ geringen Größe des Baugebietes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Eine faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es nach mehrfach erfolgter Begehung des Gebietes keinerlei Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten gibt.

Im Scopingtermin wurde im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt, dass die Einschätzung der Bedeutung der Fläche für die Tierwelt auf Basis der Biotoptypenkartierung ausreichend ist.

4.3. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Bodenschutz	Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken, Funktionen des Bodens erhalten und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Berücksichtigung:	Sparsame Erschließung, Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Berücksichtigung	Festsetzung eines maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels für das Planungsgebiet, sowie Einschränkung der Betriebszeiten.
Wasserschutz	Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion,
Berücksichtigung	Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen und die Empfehlung für den Bau von Regenwassersammelbehältern.
Natur- und Landschaftsschutz	Verbesserung der Mindestausstattung an naturnahen Strukturen, Verbesserung der Erholungsfunktion und der Einbindung neuer Ortsränder in das Landschaftsbild
Berücksichtigung	Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe, Festsetzung einer Randeingrünung mit Erhaltung von Großbaumbeständen in diesem Bereich, ebenso die Festsetzung zur Durchgrünung des Grundstückes.

4.4. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

4.4.1. Schutzgut Mensch

Das Baugebiet grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Angaben über weitere Vorbelastungen liegen derzeit nicht vor.

4.4.2. Schutzgut Tiere

Der Planungsbereich ist Teil eines Waldgebietes in Ortsrandlage und bildet auf Grund seines lockeren Bestandes aus Großbäumen (Laub- und Nadelbäume), sowie dem Strauchbewuchs im Randbereich einen wertvollen Lebensraum für die Tierwelt. Durch das unmittelbar angrenzende bestehende Gewerbegebiet besteht jedoch bereits eine gewisse Beeinträchtigung.

Im Planungsbereich und der unmittelbaren Umgebung sind keine Schutzgebiete und besonders geschützte Biotope gem. BNatSchG ausgewiesen. Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen und auf Grund der Erkenntnisse nach mehrfacher Begehung des Planungsgebietes, konnte kein möglicher Konflikt mit den Bestimmungen des Artenschutzrechtes erkannt werden.

Auch in den Bäumen konnten keine Bruthöhlen festgestellt werden die z. B. auf Buntspecht, Grünspecht, usw. hinweisen.

Eine Befreiung von den Artenschutzbestimmungen wird jedoch für das Vorkommen nicht relevanter Arten erforderlich und bei höheren Naturschutzbehörde beantragt.

4.4.3. Schutzgut Pflanzen

Bei der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich größtenteils um eine Mischwaldfläche mit Großbäumen als einschlagreifes Nutzholz aus Laub und Nadelhölzern. Im Randbereich hat sich eine lichte Heckenstruktur gebildet.

4.4.4. Schutzgut Boden

Altlasten auf dem Planungsgelände sind derzeit nicht bekannt. Außergewöhnlichen Bodenarten sind nicht vorhanden.

4.4.5. Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

4.4.6. Schutzgut Klima/Luft

Das Gebiet befindet sich am Ortsrand mit ausreichendem Luftaustausch.

4.4.7. Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Die Fläche bildet nach Norden hin den Ortsrand von Zentbechhofen und hat dadurch eine entsprechende Fernwirkung zur Landschaft hin. Für das Ortsbild ist sie von dieser Seite von erheblicher Bedeutung.

4.4.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet und unmittelbarem Umfeld befinden sich keine schützenswerte Kultur und Sachgüter.

4.4.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine wesentlichen Wechselwirkungen vorhanden

4.5. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf die im Entwurf erkennbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter und wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzt.

Schutzgut	zu erwartende, erhebliche Auswirkungen
Mensch:	es ist von einer geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten auszugehen.
Tiere und Pflanzen	auf Grund der geringen Größe des Planungsgebietes entstehen durch den Verlust der Waldfläche keine erheblichen Auswirkungen.
Boden	es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens. Ausgleichsmaßnahmen mindern die Eingriffe. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten
Wasser	Im Gesamtsystem sind bei Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Luft	aufgrund der Bestandssituation ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen
Landschafts- und Ortsbild	durch die Ortsrandlage sind Auswirkungen zu erwarten
Kultur und Sachgüter	keine Auswirkungen

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandssituation unverändert.

Die Beschriebenen Eingriffe und die Ausgleichsmaßnahmen blieben aus.

4.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. festgesetzt:

Beschränkung der Lärmimmissionen durch Festsetzung eines maximal zulässigen, flächenbezogenen Schalleistungspegels und Einschränkung der Betriebszeiten.
Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für Erschließungs-, Lager- und Arbeitsflächen.

Festsetzung einer Durchgrünung des Grundstückes.

Festsetzung einer Randeingrünung, mit gleichzeitiger Erhaltung des Baumbestandes in diesem Bereich.

4.6.2. Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach Pkt. 5.6 der Begründung zum Bebauungsplan.

4.7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Monitoring) :

Die Überwachung erfolgt durch die Verwaltung der Gemeinde.
Aufgrund der weitgehend nicht erheblichen Auswirkungen sind über die bisherigen Verwaltungs- und Genehmigungsvorgänge keine gesonderten Maßnahmen vor-gesehen.

4.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung :
(erfolgt im weiteren Verfahren)

5.0 GRÜNORDNUNG MIT NATURSCHUTZ-RECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG, AUSGLEICHSMASSNAHMEN :

Rechtliche Grundlage :

Gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG ist für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die Gemeinden sind nach § 1 Abs. 2 BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Je nach Planungsfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen im Regelverfahren zur Verfügung.

Für die rechtssichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplanes ist in der Regel eine differenzierte Vorgehensweise angebracht.

Für das Planungsgebiet " Zentbechhofen (B4), 1. Änderung und Erweiterung " wird daher nach erfolgter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Höchstadt, das Regelverfahren, unter Einbeziehung des " Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", angewendet.

5.1 Bestandsaufnahme / Bestandsanalyse :

Zur Zeit ist das Planungsgebiet größtenteils Waldfläche, mit einem Bestand aus einschlagreifem Nutzholz aus Laub- und Nadelbäumen. Im Randbereich hat sich eine lichte Heckenstruktur gebildet.

5.2. Bewertung :

Die Waldfläche wird gemäß "Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" in die Kategorie II, - Gebiete mit mittlerer Bedeutung – oberer Wert eingeordnet.

5.3 Erfassung des Eingriffs :

Gesamtfläche des Planungsbereiches : ca. 2.650 m²

Für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche
(Gewerbefläche), derzeit Waldfläche ca.2.650 m²

5.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, Festlegung des Kompensationsfaktors :

Angewendet wird die Matrix des " Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung".

Die Eingriffsschwere entspricht dem Typ A (GRZ >0,35).

<p>Kategorie II Gebiete <i>mittlerer</i> Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen • Bauminself, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • .. (vgl. Liste 1b) 	<p>Feld A II 0,8 - 1,0</p>	<p>Feld B II 0,5 - 0,8 (in besonderen Fällen 0.2)*</p>
--	---------------------------------------	--

Für die Waldfläche die der Kategorie II entspricht wird der Kompensationsfaktor unter Berücksichtigung der nachfolgend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen mit 0,9 ermittelt.

Der Ausgleichsbedarf wird durch verschiedene Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes verringert.

Hierzu dienen vor allem folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes :

1. Die Versiegelung des Baugebietes wird durch die Festsetzungen verringert, dass befestigten Flächen usw. mit versickerungsfähigem Material ausgeführt werden müssen.
2. Zum Schutz des Wasserhaushaltes wird die Sammlung des Regenwassers von den Dachflächen empfohlen, mit dem Ziel einer Verwendung als Gartengießwasser oder als Brauchwasser im Haushalt.
3. Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch die Grünordnung und die Pflanzgebote in den textlichen Festsetzungen und in der zeichnerischen Darstellung gesichert.
4. Als Übergang zur freien Landschaft wird eine Randeingrünung gefordert, mit der Erhaltungspflicht für die vorhandenen Großbäume in diesem Bereich.

5.5 Ausgleichsbedarf :

Gewerbebaufläche (ehem. Waldfläche) 2.650 m² x 0,9 = ca. 2.400 m²

5.6 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes :

Da die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich sind, verpflichtet sich der Eigentümer des Betriebsgrundstückes, den Bedarf auf seinem Grundstück der Fl. Nr. 250 der Gemarkung Zentbechhofen durchzuführen.

Der vorhandene Bestand wird als Ackerfläche in die Kategorie I, oberer Wert eingestuft. Eine Aufwertung in die Kategorie II kann erreicht werden, durch die Aufforstung der Fläche als Mischbestand.

Hierfür wird eine Teilfläche mit 2650 m² herangezogen, die flächegleich zur Rodung der Waldfläche auf dem zukünftigen Betriebsgrundstück ist.

Hierdurch wird sowohl der Verlust der Waldfläche im Planungsgebiet als auch der erforderliche Ausgleich aus der Eingriffsregelung ausgeglichen.

Die entsprechende Fläche wird zusammen mit den detaillierten Maßnahmen an das Ökoflächenkataster gemeldet.

6.0 ABWÄGUNG DER BELANGE

Die 1. Abwägung der Belange gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung), sowie nach Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und frühzeitiger Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Das Ergebnis wurde in die Planung eingearbeitet.

7.0 DATEN DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca.2.650 m²

Flächenzusammensetzung:

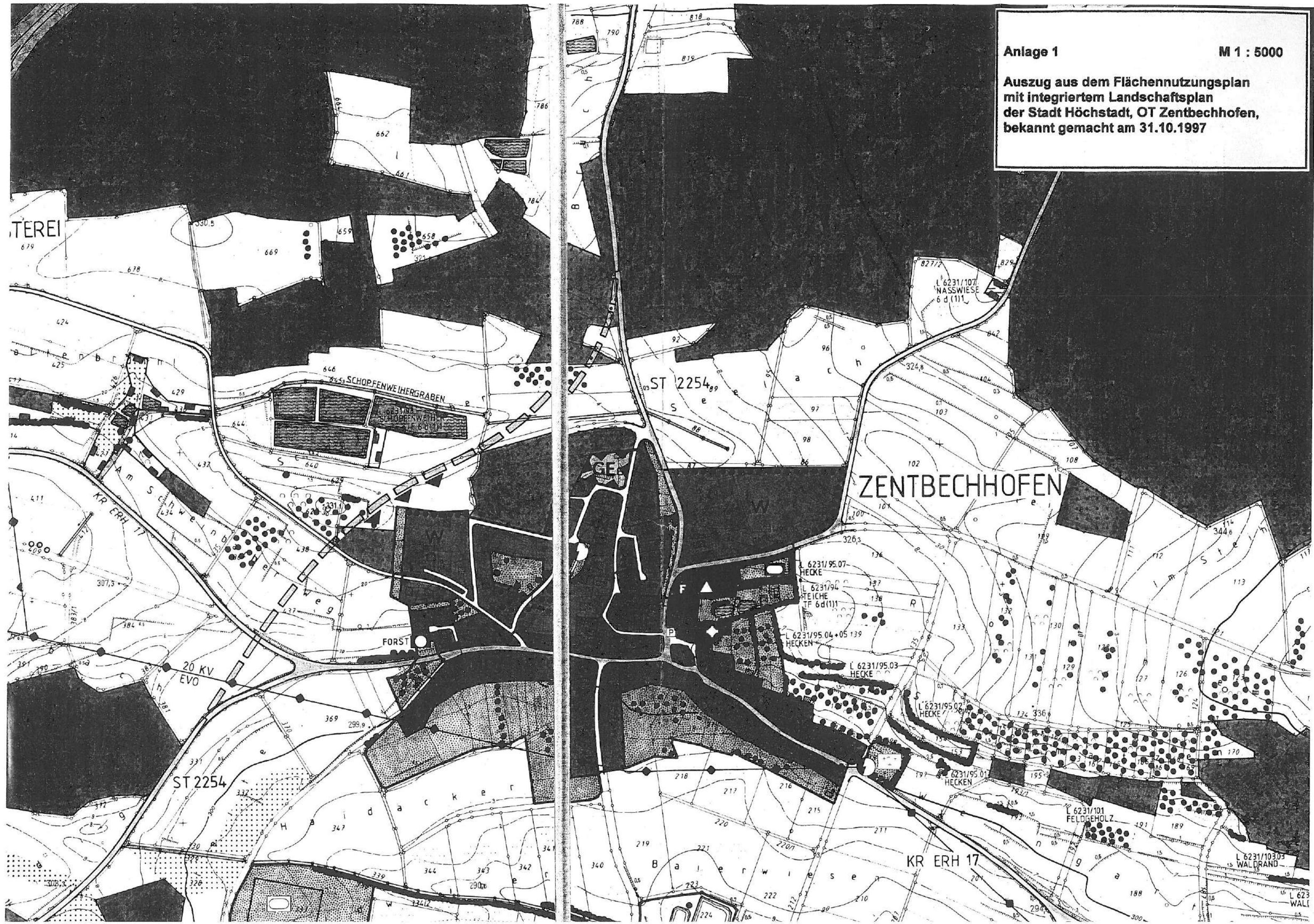
- Fläche für den Gewerbebau und eine Betriebsleiterwohnung
- Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)

8.0 ANLAGEN

1. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, OT Zentbechhofen, bekannt gemacht am 31.10.1997.
2. Rechtskräftiger Bebauungsplan Zentbechhofen (B4), als Übersichtsplan

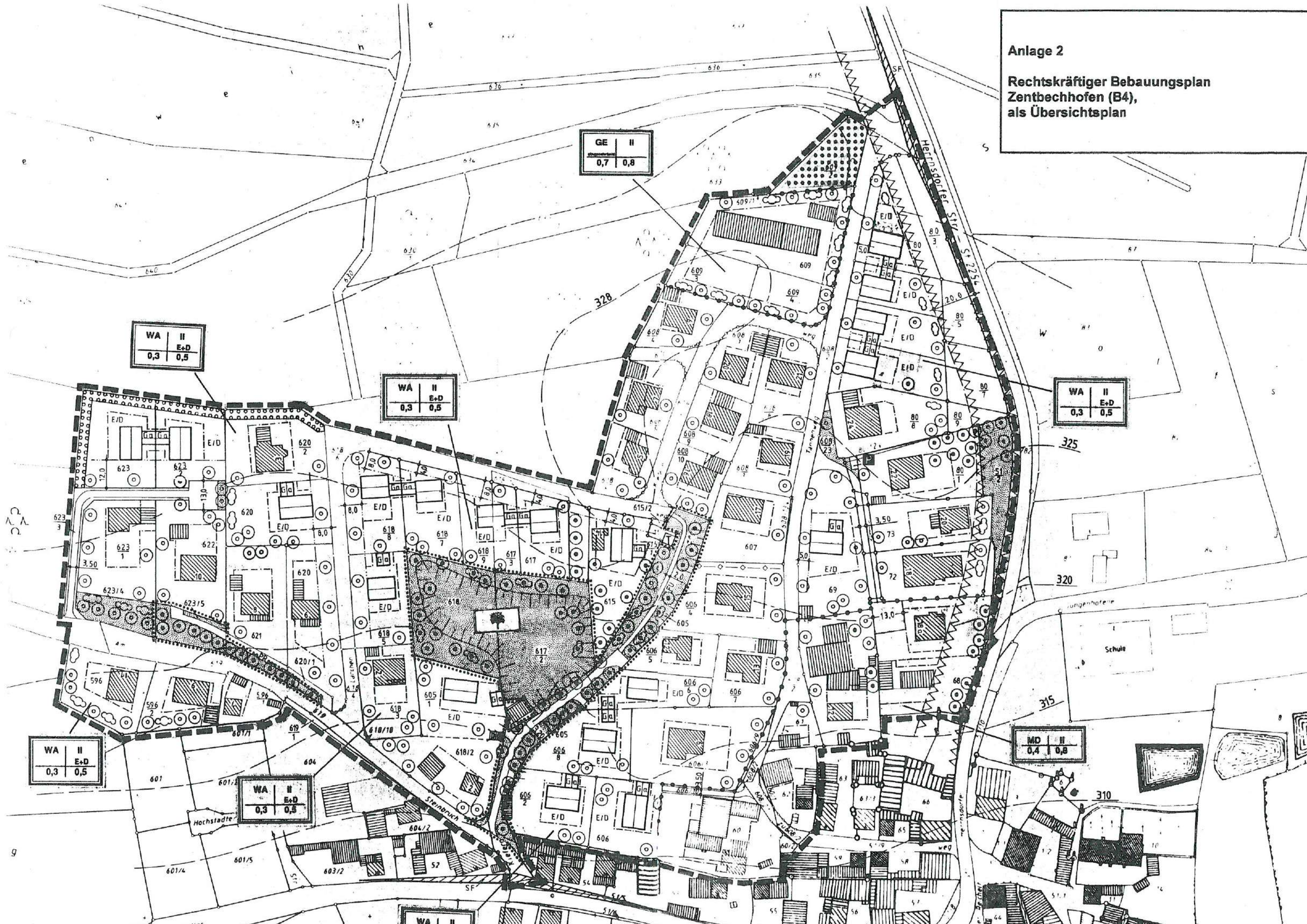
Anlage 1 M 1 : 5000

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan
mit integriertem Landschaftsplan
der Stadt Höchst, OT Zentbechhofen,
bekannt gemacht am 31.10.1997**



Anlage 2

Rechtskräftiger Bebauungsplan
Zentbechhofen (B4),
als Übersichtsplan



GE	II
0,7	0,8

WA	II
E+D	0,5
0,3	

WA	II
E+D	0,5
0,3	

WA	II
E+D	0,5
0,3	

WA	II
E+D	0,5
0,3	

WA	II
E+D	0,5
0,3	

MD	II
0,4	0,8

WA	II
----	----

STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH

BEBAUUNGSPLAN

"Zentbechhofen (B4), 1. Änderung und Erweiterung"

Zusammenfassende Erklärung :

1. Anlass der Planung :

Anlass der Planung ist das Baugesuch eines ortsansässigen Bürgers aus Zentbechhofen, der das Holz aus der von ihm bewirtschafteten Waldflächen als Brennstoff vermarkten will. Auf seinem Anwesen im Ortskern hat er keinerlei Möglichkeiten, das im Wald vorbereitete Holz zur Trocknung über den erforderlichen Zeitraum hinweg zwischen zu lagern, bis es ausgeliefert werden kann. Um gleichzeitig den Holzdiebstahl zu unterbinden beabsichtigt er, neben den überdachten Holzlagerflächen und einer Unterstellhalle für seine Maschinen, auf gleichem Grundstück seine Betriebsleiterwohnung in Form eines Einfamilienwohnhauses zu errichten.

Eine vorab durchgeführte Befragung der Anwohner in der engeren und weiteren Nachbarschaft des Planungsgebietes ließ keine negativen Reaktionen auf das Vorhaben erkennen.

Die "Voranfrage zur Errichtung eines Holzlagers mit Holzhandel und einer Betriebsleiterwohnung auf den Grundstücken 609/1, 609/2 und 633 der Gemarkung Zentbechhofen", wurde vom Landratsamt dahingehend beschieden, dass dem Vorhaben zugestimmt werden kann, wenn ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wird und im geplanten Gewerbegebiet gewisse Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes - vor allem Lärmschutz - festgesetzt werden.

Der Stadtrat der Stadt Höchstadt hat daraufhin in seiner Sitzung am 15.10.2007 beschlossen, den Bebauungsplan "Zentbechhofen (B4) zu ändern und zu erweitern.

Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes (10. Änderung) ist mit Beschluss des Stadtrates vom 23.06.2008 eingeleitet worden.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Zentbechhofen am nördlichen Ortsrand, westlich der Herrnsdorfer Straße. Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, bekannt gemacht am 31.10.97, ist das Planungsgebiet als Waldfläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Flächen der Grundstücke Fl. Nr. 609/1 und 609/2 und eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 633, der Gemarkung Zentbechhofen.

Größe des Geltungsbereiches ca. 2.650 m²

Das Gebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen.

2. Verfahrensablauf :

15.10.2007	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Zentbechhofen (B4), 1. Änderung und Erweiterung“
15.10.2007	Billigung des Vorentwurfs
12.11.2007 bis 13.12.2007	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
12.11.2007 bis 13.12.2007	Vorzeitige Bürgerbeteiligung
08.04.2008	Abwägung der Belange aus der vorgezogene Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Billigung der überarbeiteten Fassung des Bebauungsplanes. Beschluss der Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes.
28.04.2008 bis 29.05.2008	Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
23.06.2008	Aufstellungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung, 10. Änderung
28.07.2008	Abwägung der Belange nach Auslegung und erneuter Beteiligung der TÖB. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Zentbechhofen (B4), 1. Änderung und Erweiterung“.
21.12.2012	Bekanntmachung 10. Flächennutzungsplanänderung
22.05.2015	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans „Zentbechhofen (B4), 1. Änderung und Erweiterung“.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange :

Der Planungsbereich ist Teil eines Waldgebietes in Ortsrandlage und bildet auf Grund seines lockeren Bestandes aus Großbäumen (Laub- und Nadelbäume), sowie dem Strauchbewuchs im Randbereich einen wertvollen Lebensraum für die Tierwelt.

Durch das unmittelbar angrenzende bestehende Gewerbegebiet besteht jedoch bereits eine gewisse Beeinträchtigung.

Im Planungsbereich und der unmittelbaren Umgebung sind keine Schutzgebiete und besonders geschützte Biotope gem. BNatSchG ausgewiesen.

Bereits im Vorfeld wurde im Rahmen des „Scoping“ mit dem Landratsamt Höchststadt das erforderliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans abgeklärt.

Mit dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt und mit dem Vertreter des Amtes für Landwirtschaft und Forsten wurde das Planungsgebiet im Vorfeld besichtigt und hinsichtlich seiner Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet.

Gleichzeitig wurden die notwendigen bzw. möglichen Maßnahmen für einen erforderlichen Ausgleich überlegt. Als Ergebnis wurde einvernehmlich festgelegt, dass als Ersatz für die Rodung des Planungsbereiches eine flächengleiche Ersatzaufforstung als Mischbestand vorgenommen wird. Dies erfolgt auf der Fl.Nr. 248/0 der Gemarkung Zentbechhofen (s. Begründung Pkt. 5.6). Durch die flächengleiche Ersatzaufforstung wird gleichzeitig der erforderliche Ausgleich aus der angewendeten Eingriffsregelung für den Planungsbereich geschaffen.

Es wurde außerdem festgelegt, dass für den Planungsbereich eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (SaP) erfolgen soll. Die SaP wurde vom Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie (IVL) durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfung konnte kein möglicher Konflikt mit den Bestimmungen des Artenschutzes erkannt werden (Anlage 5 zur Begründung).

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet und in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen durch den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, ebenso wie erhöhter Oberflächenabfluss und Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet. Der Verlust von Boden mit allen Funktionen kann durch Minimierung der Versiegelung kompensiert werden.

Wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere gehen verloren, können aber durch die Kompensationsmaßnahmen außerhalb wieder ausgeglichen werden.

Tiere, insbesondere Vogelarten die dem Artenschutzgesetz unterliegen sind nicht betroffen, wie durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung festgestellt wurde.

Durch die Ortsrandlage und die Art der Bebauung sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die geplanten Grünordnungsmaßnahmen können jedoch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduzieren.

Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch die Grünordnung und die Pflanzgebote in den textlichen Festsetzungen und in der zeichnerischen Darstellung gesichert.

Die Auswirkungen auf die Bewohner der benachbarten Baugebiete, sind durch entsprechende Festsetzungen, die den Immissionsschutz betreffen, minimiert worden.

Die Eingriffe in die Umweltbelange Tiere/Pflanzen können durch grünordnerische Maßnahmen nicht ganz kompensiert werden.

Die im Plangebiet nicht kompensierbaren Eingriffe in die Umweltbelange Boden, Tiere und Pflanzen können jedoch gemäß der Ausgleichsmaßnahmen nach Pkt. 5.6 der Begründung außerhalb des Planungsbereiches vollständig kompensiert werden.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Ergebnis der Abwägung :

Aus der vorzeitigen Bürgerbeteiligung und aus der Auslegung sind keine Einwendungen von Bürgern eingegangen.

Seitens der beteiligten Behörden und der Träger öffentlicher Belange bezogen sich die Stellungnahmen der Regierung von Mittelfranken des Landratsamtes und weiterer, auf die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (10. Änderung) wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2008 eingeleitet.

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes stimmen mit den Zielen des Bebauungsplanes überein.

Die Forderungen aus der Stellungnahme des Fachbereiches Immissionsschutz des Landratsamtes wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet, ebenso wie die des Fachbereiches Naturschutz (s. oben).

Die Forderungen des Amtes für Landwirtschaft und Forsten sind ebenfalls umgesetzt worden (s. oben).

Alle weiteren Hinweise oder Empfehlungen aus der Beteiligung der TÖB waren von untergeordneter Bedeutung und konnten in die Planung integriert werden.

Durch die Planung wird der vorhandene Charakter der Nachbarbebauung fortgesetzt. Alternativlösungen haben sich nicht angeboten.

Höchstadt 22.05.2015



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