



## STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH

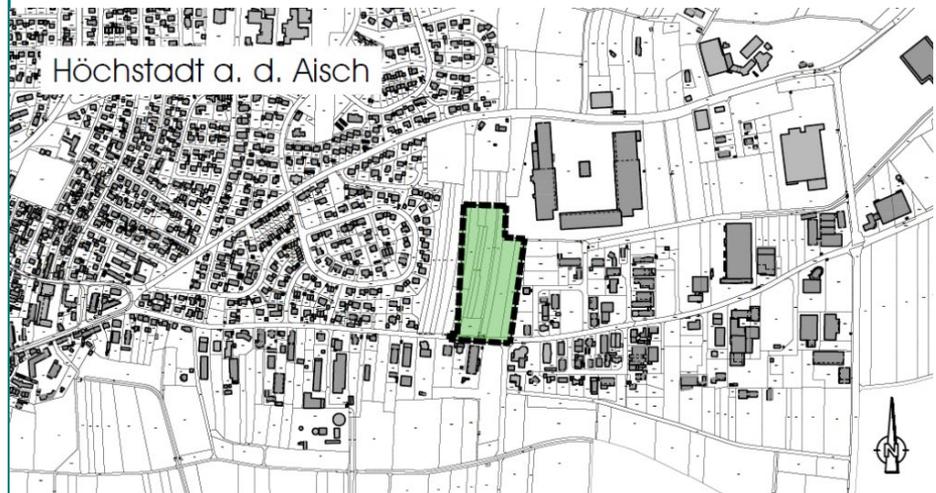
Marktplatz 5  
91315 Höchststadt an der Aisch

---

Unterschrift

# BEGRÜNDUNG

## AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AN DEN DREI KREUZEN“



Erstellt: Höchststadt, den 23. Oktober 2023

Planungsphase: Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Reguläre Beteiligung der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
**xx.xx.2023 – xx.xx.2023**



### 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	Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	3
1.2.1	Geltungsbereich .....	3
1.2.2	Flächenbilanz .....	4
1.3	Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen .....	4
1.3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
1.3.2	Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan .....	5
1.3.3	Überprüfung von Schutzgebieten .....	6
1.3.4	Weitere Schutzgebiete .....	8
1.3.5	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB .....	8
1.4	Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung .....	9
<b>2</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>10</b>
2.1	Geltungsbereich .....	10
2.2	Mischgebiet .....	10
2.2.1	Bauliche Nutzung .....	10
2.2.2	Überbaubare Grundstücksgrenze .....	11
2.2.3	Stellplätze und Garagen .....	12
2.2.4	Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung .....	12
2.3	Verkehr- und Versorgungsflächen .....	12
2.3.1	Straßenverkehrsflächen .....	12
2.3.2	Ver- und Entsorgung .....	12
2.4	Natur, Umwelt und Klimaschutz .....	15
2.4.1	Grünflächen und Retentionsbereiche .....	16
2.4.2	Durchgrünung .....	16
2.4.3	Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	17
2.4.4	Klimaschutz .....	17
2.4.5	Artenschutz .....	17
2.4.6	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1a Abs. 2 BauGB .....	18
2.4.7	Sonstige Hinweise und Informationen .....	18
<b>3</b>	<b>WEITERE INFORMATIONEN .....</b>	<b>20</b>
3.1	Gesetze und Verordnungen .....	20
3.2	Unterlagen zum Verfahren .....	20
3.3	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange .....	20

# 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.

Ziel der Stadt Höchststadt ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An den drei Kreuzen“ einen Teil einer gewachsenen Baulücke zwischen Wohn- und Gewerbegebiet zweckmäßig zu schließen und weitere Gewerbe-, sowie Wohnflächen zur Verfügung stellen zu können. Darüber hinaus soll auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches der Neubau der Zweigstelle des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt entstehen, um diesen Standort auch zukünftig in Höchststadt sichern zu können. Der Bebauungsplan überplant im Bereich der 110-kV-Freileitung eine Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Medbacher Weg“ und im Süden im Bereich der großen Bauerngasse eine Teilfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Höchststadt Ost II“. Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan „SO GEH Fachmarktzentrum Aischparkcenter“ an, dessen Geltungsbereich jedoch nicht überschritten wird.

Da im östlichen Gewerbegebiet nahe der Autobahn der Großteil der Flächen bereits bebaut ist oder kurzfristig bebaut wird (Bauanträge liegen bereits vor), möchte die Stadt in Zukunft weitere Grundstücke für Gewerbebetriebe und kleinere Handwerksbetriebe zur Verfügung stellen. Da das Gebiet „An den drei Kreuzen“ vor einigen Jahren bereits überplant wurde und ein Teil der Flächen inzwischen auch von der Stadt erworben werden konnten, sollen hier nun gemischte Bauflächen ausgewiesen werden. Dadurch können neben Gewerbeflächen auch Wohngebäude realisiert werden und somit ein Teil der großen Nachfrage befriedigt werden.

Mit Datum vom 21.11.2022 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „An den drei Kreuzen“ beschlossen und die Planunterlagen mit Stand vom 21.11.2022 gebilligt.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt. Die Dokumentation der Umweltprüfung und die Berechnung des Kompensationsbedarfes, sowie die Durchführung einer eventuell erforderlichen saP werden von Markus Fleckenstein aus Lohr am Main erstellt.

## 1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

### 1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 34.079 m<sup>2</sup>.

Betroffen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Höchststadt a. d. Aisch:

Vollständig: Fl. Nrn. 807/1, 810, 810/2, 810/3 810/4, 812/1, 813/1, 814, 815

Teilweise: Fl. Nrn. 471, 650, 805, 807, 808, 809, 811, 812, 813, 822



Luftbild Geltungsbereich (BayernAtlas; )

Der Geltungsbereich grenzt an die Große Bauerngasse an und liegt zwischen einem Wohngebiet im Westen und dem Gewerbegebiet „Medbacher Weg“ im Osten. Nordöstlich befindet sich das Aischpark-Center.

### 1.2.2 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich gesamt:</b>	<b>34.079 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Mischgebiet:	22.024 m <sup>2</sup>	64,63 %
Private Grünflächen	422 m <sup>2</sup>	1,30 %
Verkehrsflächen:	4.306 m <sup>2</sup>	12,64 %
Davon Erschließungsstraße	2.914 m <sup>2</sup>	8,55 %
Davon Bestand Große Bauerngasse	1.392 m <sup>2</sup>	4,08 %
Geh- und Radweg:	872 m <sup>2</sup>	2,56 %
Öffentliche Grünfläche:	3.964 m <sup>2</sup>	11,63 %
Wasserfläche:	2.470 m <sup>2</sup>	7,25 %

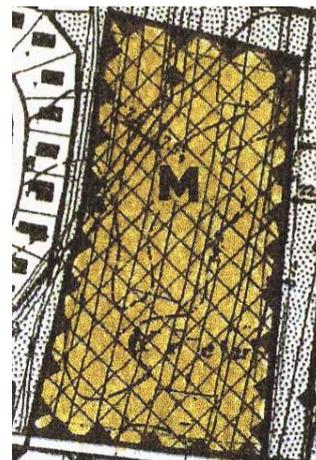
## 1.3 Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen

### 1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Stadt Höchstädt an der Aisch von 1997 war die bisher unbebaute Fläche zwischen Wohn- und gewerblichen Bauflächen als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung links). Im Jahr 2000 wurde der Flächennutzungsplan jedoch in diesem Teilbereich geändert. Im Rahmen der 3. Änderung wurde die Fläche somit als gemischte Baufläche dargestellt (siehe Abbildung rechts) und mit der Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen versehen.



*Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen  
Flächennutzungsplan der Stadt Höchststadt (1997)*



*3. Änderung des Flächennutzungsplanes im  
Bereich Meibacher Weg (2000)*

Da nur eine Teilfläche der ausgewiesenen gemischten Baufläche bebaut wird, die eine Entfernung von mindestens 55 m zum westlich liegenden Wohngebiet aufweist, ist derzeit nicht mit Einschränkungen durch Immissionen zu rechnen.

Entlang der Schutzzone der 110-kV-Leitung zieht sich im Flächennutzungsplan eine Grünfläche, die auch im Bebauungsplan „An den drei Kreuzen“ berücksichtigt wird.

### 1.3.2 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 Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen in Höchststadt, welcher im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (seit 2020 im Verfahren) ermittelt wurde, herrscht generell eine große Nachfrage nach Bauflächen. Hierfür möchte die Stadt Höchststadt die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig nutzen, was dem LEP-Ziel 3.2 entspricht. Die verfügbare Fläche an der Großen Bauerngasse bietet sich hierzu insbesondere aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage an. Bei den Planungen wird der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. der Grundsatz des Flächensparens berücksichtigt.

### 1.3.3 Überprüfung von Schutzgebieten

#### Trinkwasserschutzgebiete

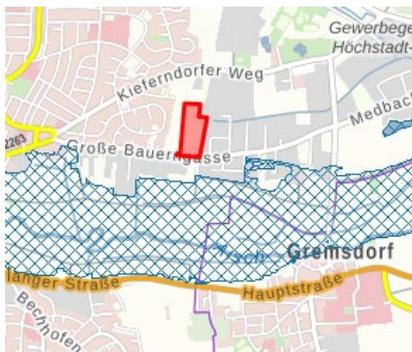


Trinkwasserschutzgebiet Höchststadt Nord (hellblau) (Quelle: BayernViewer)

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

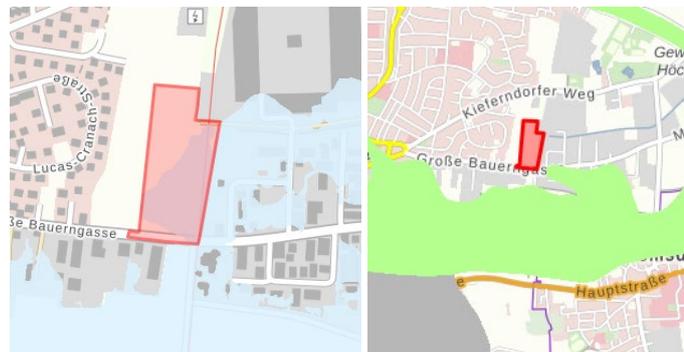
#### Überschwemmungsgebiet und hochwassersensible Bereiche

##### Überschwemmungsgebiet



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Aisch [Quelle: BayernAtlas]

##### Hochwasserrisiko



HQextrem (li.) und wassersensible Bereiche (re.) im Bereich des Plangebietes [Quelle: BayernAtlas]

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aisch (Abbildung links). Bei Betrachtung der Hochwassergefahrenflächen (HQextrem) wird jedoch deutlich, dass eine große Teilfläche des Planbereiches bei einem Extremhochwasser von Überschwemmungen betroffen sein kann. Wasserrechtlich hat dies keine Auswirkungen, jedoch ist bei einem derartigen Risikogebiet gem. § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG bei der Ausweisung von Baugebieten der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden gefordert. Demnach wird im betroffenen Bereich eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Generell ist aber festzustellen, dass es im Bereich der großen Bauerngasse und der nördlich angrenzenden Gewerbegebiete auch bei starken Regenereignissen nicht zu Überschwemmungen von Bauflächen kam, auch nicht bei den starken Überschwemmungen vor wenigen Jahren (100-jähriges Hochwasser). Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Thematik

dennoch besonders zu berücksichtigen. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen eine hochwasserangepasste Bauweise.

Zur Rückhaltung von Oberflächen- und Niederschlagswasser werden große Regenrückhaltebecken auf der östlichen Grünfläche angelegt, die auch für das Oberflächenwasser angrenzender Flächen ausreichend dimensioniert werden. Hier entsteht für Starkregenereignisse zusätzlicher Retentionsraum.

Wassersensible Bereiche (Abbildung rechts), Gebiete, die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind, erstrecken sich nicht direkt über den Planbereich. Es ist also auch bei Starkregen nicht davon auszugehen, dass die Bauflächen besonders gefährdet ist.

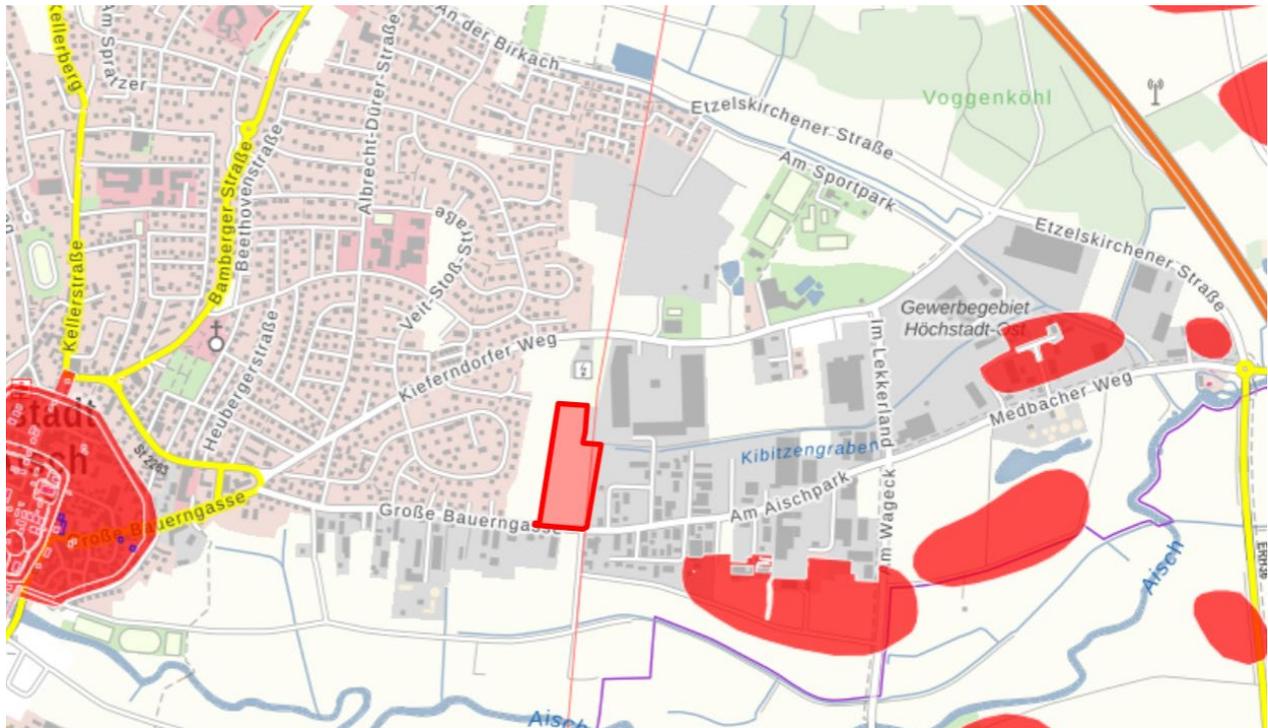
### Kartierte Biotop- und Ökoflächen



*Biotopkartierung (pink) und Ökoflächen (grün) in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches (Quelle: BayernViewer)*

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keinerlei kartierte Schutzgüter. Die nahegelegenen Biotop- und Ökoflächen werden durch die zukünftigen Bauflächen 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.

### 1.3.4 Weitere Schutzgebiete

Im Zuge der Kartierungen 2013 wurden u.A. Vorkommen der Feldlerche und des Rebhuhns auf den Flächen festgestellt. Im Umweltbericht wird die Thematik erläutert. Eine erneute Begehung der Fläche findet im Frühjahr 2023, vor der regulären Beteiligungsrunde, statt.

### 1.3.5 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.

## 1.4 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

### Bedarfsnachweis

Derzeit laufen die Planungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen dessen werden ausführliche Bedarfsnachweise für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen in Höchststadt geführt. Hierbei werden die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches bereits als Potenzialflächen berücksichtigt. Die Bedarfsermittlungen aus dem Verfahren der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes sind zu berücksichtigen (erneute frühzeitige Beteiligung zur Gesamtfortschreibung des FNP folgt ab März 2023). Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

### Alternativenprüfung

In der Kernstadt Höchststadt sind inzwischen nahezu alle Grundstücke, die der Stadt für eine Ausweisung zur Verfügung stehen, bebaut. Dies betrifft insbesondere Wohnbauflächen, aber auch gewerbliche und gemischte Bauflächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die Freiflächen der Stadt Höchststadt in einer Themenkarte dargestellt. Abgebildet sind dort neben Freiflächen, die bereits durch die verbindliche (BPlan) oder vorbereitende (FNP) Bauleitplanung bauplanungsrechtlich behandelt wurden, auch Potenzialflächen im Innenbereich. Im Ausschnitt aus dem Bereich der Kernstadt Höchststadt auf der folgenden Seite sind Freiflächen innerhalb von Wohnbauflächen (rot), gewerblichen Bauflächen (blau) und gemischten Bauflächen (braun) markiert.

Daraus wird ersichtlich, dass innerhalb der Kernstadt (Höchstadt-Etzelskirchen) derzeit noch ca. 6 einzelne, kleine Grundstücke innerhalb gemischter Bauflächen vorhanden sind und zwei größere Flächen mit mehreren Grundstücken. Eine dieser Flächen liegt in Höchststadt-Süd und befindet sich derzeit in Privatbesitz. Eine Erschließung ist hier aufgrund der Besitzverhältnisse schwer zu realisieren. Die zweite große Fläche befindet sich im Übergang zwischen Wohn- und Gewerbegebieten an der Großen Bauerngasse. Diese wird durch den geplanten Bebauungsplan „An den drei Kreuzen“ teilweise überplant. Ziel der Stadt ist es, zukünftig die gesamte Fläche zu überplanen und somit eine große Baulücke zu schließen. Aufgrund der Besitzverhältnisse ist es jedoch derzeit nur möglich, die östliche Teilfläche, wie im beschriebenen Bebauungsplan, zu erschließen. Bei den Planungen wurde jedoch bereits ein grobes Erschließungskonzept der gesamten Baulücke erarbeitet, sodass bei einer zukünftigen Erweiterung im Westen eine effektive Ausnutzung der Erschließungsstraßen möglich ist.

Im Vergleich zu der freien gemischten Baufläche in Höchststadt-Süd bietet sich die Fläche in der großen Bauerngasse nicht nur aufgrund der Besitzverhältnisse an. Aufgrund der günstigen Lage, sowie der Größe der Fläche kann hier zusätzlich zu Wohn- und Gewerbeflächen auch der Neubau der Zweigstelle des Landratsamtes verwirklicht werden.



Ausschnitt aus dem Freiflächenkataster der Stadt Höchststadt mit braun hinterlegten Freiflächen innerhalb gemischter Bauflächen (Themenkarte zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes; Stand 03/22; VMB AG)

## 2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich im Osten mit einem Teilbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Medbacher Weg“, der 1998 rechtskräftig wurde und zwischenzeitlich nur vereinfachte Änderungen erfahren hat. Im Bereich der großen Bauerngasse wird außerdem eine Teilfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Höchststadt Ost II“ überplant. Dies betrifft jedoch nur die Verkehrsfläche. Da hier keine Bauflächen, sondern lediglich Verkehrsflächen bzw. Grünflächen überplant werden, ergeben sich keine Auswirkungen auf die ursprünglichen Bebauungspläne.

Der Geltungsbereich beläuft sich auf eine Fläche von ca. 34.079 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Mischgebiet

#### 2.2.1 Bauliche Nutzung

Für die Grundstücke wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dabei sind jedoch Vergnügungsstätten, die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zugelassen. Die Fläche des Mischgebietes beläuft sich auf insgesamt ca. 22.027 m<sup>2</sup>.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf eine nahezu gleichgewichtige Durchmischung (Wohnen/Gewerbe) wird hingewiesen. Durch den Ausschluss von Vergnügungstätten i.S.d. §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO soll der Charakter des Mischgebietes **mit gleichgewichtiger Wohn- und gewerblicher Nutzung bewahrt werden. Zudem grenzt im Westen im Bestand überwiegend Wohnnutzung an, sodass Vergnügungstätten auch aufgrund der Umgebungsbebauung ausgeschlossen werden.**

Die dargestellte Flächenaufteilung ist nur als Vorschlag zu verstehen. Entsprechend der Nachfrage können auch kleinere oder größere Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Innerhalb der großen südlichen Teilfläche soll der Neubau der Zweigstelle des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt entstehen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung unterscheidet sich deshalb in den drei abgegrenzten Bauflächen MI1, MI2 und MI3.

Für eine effektive Ausnutzung der Fläche und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sind im südlichen Mischgebiet MI 1 vier Vollgeschosse für den Neubau des Landratsamtes zulässig. Darüber hinaus soll mit einer Grundflächenzahl von 0,8 die vorhandene Fläche effektiv überbaut werden. Zwar liegt die Zahl damit über dem Orientierungswert für Mischgebiete aus §17 BauNVO (GRZ 0,6, GFZ 1,2), jedoch wird hierdurch die vorhandene Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> maximal ausgenutzt und keine größere Flächenausweisung erforderlich. **Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Durch die Kombination verschiedener Maßfaktoren und die Anordnung der zukünftigen Baukörper des Landratsamt-Neubaus einschließlich seiner Nebenanlagen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Der Bereich „An den drei Kreuzen“ ist aufgrund seiner Größe und Lage in Verbindung mit den östlich und nordöstlich angrenzenden Gewerbegebieten (und Sondergebiet) als größere städtebauliche Einheit zu sehen, innerhalb derer es bei der tatsächlichen Bebauung auch zur Unterschreitung der Obergrenzen kommt. Demnach kann man hier davon ausgehen, dass die Überschreitung innerhalb des MI1 innerhalb dieser städtebaulichen Einheit ausgeglichen wird.** Die GFZ wird mit dem Höchstwert 1,2 festgesetzt. Die Gebäudehöhe ab OK RFB EG darf ab dem Bezugspunkt (s.u.) maximal 18,00 m betragen.

Um einen mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglichen Übergang zu den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten und zum Aischpark-Center im Norden herzustellen, sind in den Mischgebieten MI2 und MI 3 drei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m zulässig. GRZ (0,6) und GFZ (1,2) entsprechen hier den Orientierungswerten gem. §17 BauNVO.

Für die Höhenlage der Gebäude gilt, dass die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens eine Höhe von 268,5 (MI 1 und MI 2) bzw. 269,5 m ü. NN nicht überschreiten darf. Die Höhenangaben wurden entsprechend der Vermessung zweckmäßig festgelegt. Die oben aufgeführten maximal zulässigen Gebäudehöhen sind definiert als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und oberstem Gebäudeabschluss (First, OK Attika. etc.).

### 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.

Die Baugrenzen sind überwiegend mit einem Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche festgelegt. Im Mischgebiet MI 3 verläuft die Baugrenze direkt entlang der westlich angrenzenden Grundstücke, im 1,00 m-Abstand zur Grundstücksgrenze des Aischparkcenters, sowie im Norden entlang der privaten Grünfläche.

Im südlichen Mischgebiet MI 1 beträgt die Baugrenze **im Norden, Süden und Westen exakt 5,00 m**, um ausreichend Abstand zum geplanten Gebäude des Landratsamtes einhalten zu können. **Im Osten führt die Baugrenze entlang der Leitungsschutzzone, die im Abstand von 27,50 m von der Leitungsschutzachse der**

**110 kV-Freileitung verläuft.** Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist außerdem ein Leitungsrecht definiert, um auch die Oberflächenentwässerung zukünftig geplanter westlicher Grundstücke gewährleisten zu können, die nicht nördlich der Baufläche 1 verlaufen kann.

### 2.2.3 Stellplätze und Garagen

Bestimmungen zu Stellplätzen und Garagen sind der Garagen-, Stellplatz und Freiflächensatzung (GaStFS) der Stadt Höchststadt zu entnehmen. Diese ist auf der Homepage der Stadt veröffentlicht.

### 2.2.4 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

Hinsichtlich der Dachgestaltung werden nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 25° zugelassen.

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.

Wie in den angrenzenden Gewerbegebieten sind zweigeschossige Außenwände mit mehr als 5,0 m Breite ohne Wandöffnung mit standortgerechten Klettergewächsen zu begrünen. Bei glatten Wandflächen sind entsprechende Kletterhilfen vorzusehen.

Einfriedungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Massive Einfriedungen oder massive Zaunsockel sind nicht zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur innerhalb (min. 1,00 m) des Grundstücks zulässig. Auch diese Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbegebiete.

## 2.3 Verkehr- und Versorgungsflächen

### 2.3.1 Straßenverkehrsflächen

Um die verkehrstechnische Erschließung zu sichern, wurde die Erschließungsstraße mit einer Gesamtbreite von 8,50 m eingeplant. Auf einer Breite von 6,50 m ist Begegnungsverkehr für zwei LKWs möglich, auf den verbleibenden 2,00 m soll ein Geh- und Radweg entstehen. Nördlich des Mischgebiets MI 2 führt dieser Geh- und Radweg auf den Geh- und Radweg, der durch die geplante Parkanlage führt. Dieser ist im Süden mit der großen Bauerngasse verbunden und wird im Norden an einen bestehenden Feldweg angeschlossen, über den eine Verbindung zum Aischparkcenter hergestellt werden kann. Auch zur südlichen Fläche MI 1 wird eine Fußwegverbindung hergestellt.

Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist ausgelegt für 3-achsige Müllfahrzeuge und weist damit einen ausreichend großen Wendekreis auf. Aufgrund der Größe kann in der Mitte der Wendeanlage eine begrünte Insel angelegt werden, die die Verkehrsfläche zusätzlich durchgrünt.

Für den neuen Kreuzungsbereich mit Einmündung in die Große Bauerngasse wurde ein Sichtdreieck aufgenommen. Die Schenkellänge ergibt sich aus der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h (innerorts) mit 70 m. Der gekennzeichnete Straßeneinmündungsbereich ist von Bebauung freizuhalten.

### 2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegte Wendeanlage am Ende der Stichstraße gesichert.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird über einen neu zu verlegenden Kanal innerhalb der Erschließungsstraße an den bestehenden Kanal in der großen Bauerngasse angeschlossen.

Nach § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnah) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, kann einer Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden. Eine dezentrale Versickerung kann bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV i. V. m. den TRENGW fallen.

Niederschlagswasser soll in den Regenrückhaltebecken innerhalb der östlichen Grünfläche zurückgehalten werden (s.a. Kapitel 2.4.1). Hier kann das Oberflächenwasser der nördlichen Bauflächen über den Gehweg nach Osten geleitet werden. Für die südlichen Flächen und potenzielle, zünftige Bauflächen westlich des Geltungsbereiches wird im südlichen Bereich der Baufläche 1 ein Leitungsrecht vorgesehen. Hier kann ebenfalls ein Oberflächenwasserkanal verlegt werden, der das Wasser nach Osten leitet.

Neben Regenwassersammelbehältern (Zisternen) sind auch beispielsweise Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.

Die weiteren Erschließungseinrichtungen (Wasser, Strom, etc.) können an vorhandene Leitungen im Bereich der großen Bauerngasse angeschlossen werden.

### Hauptversorgungsleitungen

Im Osten des Geltungsbereiches verläuft die **110 kV-Freileitung** Kastenweiher – Eltmann, Mast Nr. 77-78. Die Leitungsschutzzone der Leitung beträgt 27,50 m beiderseits der Leitungsachse. Darin enthalten ist die sogenannte Baubeschränkungszone, die im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Baubeschränkungszone wird spannfeldbezogen ermittelt und beträgt zwischen Mast Nr. 77 und Mast Nr. 78 24,00 m beiderseits der Leitungsachse. Die Leitungsschutzzone wird als Hinweis ebenso aufgenommen und die Baugrenze im östlichen Bereich hieran angepasst.

Die Bayernwerk Netz GmbH weist in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

- Innerhalb der Leitungsschutzzone sind der Bayernwerk Netz GmbH die Pläne für alle Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw. einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. In diesem Zusammenhang wird vorab darauf hingewiesen, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.
- Die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen müssen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritten veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), darf keinen Beschränkungen unterliegen.
- Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen. Wir bitten auch zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten

wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm · TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

- Zäune im Bereich der Schutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden. Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir diese Sachlage zu berücksichtigen.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 Tm eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.
- Bei evtl. auf Gebäuden geplanten Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Masten und Leitungen von den Betreibern 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.
- Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die Sicherheitshinweise enthalten entsprechende Informationen, welche einzuhalten sind. Firmen, die im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen mindestens vier Wochen vor Baubeginn die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV Leitungen, Hallstadter Straße 119, 96052 Bamberg, E: bag-fub-hs@bayernwerk.de, T: 09 51-82-42 21, unter Angabe der bestehenden Höhe über NN, anfragen.

Im Westen tangiert den Geltungsbereich außerdem die Baubeschränkungszone einer **20 kV-Freileitung**, die im Abstand von 10 m beidseits der Leitungsachse festgesetzt wird. Hier weist die Bayernwerk Netz GmbH auf folgendes hin:

- „Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen.
- Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.
- Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) sind einzuhalten.
- Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -Hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.
- Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH. werden nicht erteilt. Sie werden im Rahmen von Bauvorhaben gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und ausgesprochen.
- Es wird gebeten, der Bayernwerk Netz GmbH Bauvorhaben im Leitungsbereich zuzusenden. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nimmt zwar den Bauherren in die Pflicht und endlastet Sie

als Gemeinde, aber unsere Erfahrungen zeigen, dass dies nicht immer beachtet wird. Insbesondere wenn das zuständige Landratsamt im Zuge des vereinfachten Baurechts eine Baugenehmigung erteilt. Die Folgen einer unterlassenen Vorlage kann den Umbau der 20 kV-Freileitung bedeuten, da unter Umständen die Abstände nach DIN VDE 0210 nicht eingehalten werden. Diese Kosten dafür sind vom Verursacher zu tragen. Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20 kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.“

Auch auf das **nahegelegene Umspannwerk** wird hingewiesen:

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Umspannwerk Höchststadt. Von einem Umspannwerk gehen unvermeidliche Geräuschemissionen aus, die größtenteils durch die Umspanner verursacht werden. Um den Bestandsschutz des Umspannwerkes nicht zu gefährden, können in dessen Umfeld nur solche Gebiete ausgewiesen werden, deren gemäß TA Lärm zugeordneter Immissionsrichtwert nicht überschritten wird. Wir weisen darauf hin, dass wegen des Bestandsschutzes unserer Anlagen ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht auf Kosten der Bayernwerk Netz GmbH und auch nicht auf deren Grund durchzuführen sind.

Auf den angefragten Flurstücken dürfen keine schädlichen Emissionen freigesetzt werden, die den Betrieb des UWs beeinträchtigen. Die Zufahrt zu dem UW muss während der Bauarbeiten und auch in Zukunft durchgehend für den Schwerlastverkehr befahrbar bleiben.

Anlagenzaun und Freiluftanlagen:

Die Funktionalität und Wirksamkeit der vorhandenen UW-Umzäunung muss jederzeit sicher gestellt bleiben. Jegliche Veränderungen, Beschädigungen usw. -insbesondere während der Baumaßnahmen- sind uns umgehend zur Kenntnis zu bringen.

Wir weisen vorsorglich ausdrücklich darauf hin, dass während der Bauarbeiten aber auch später:

- keine Übersteighilfen im Bereich des Anlagenzaunes errichtet werden dürfen;
- das Geländeniveau entlang des Zaunes nicht verändert insbesondere nicht erhöht werden darf;
- das Umspannwerk durch Unbefugte zu keiner Zeit betreten werden darf.

Baufahrzeuge, Kräne, Gerüste usw. sind so zu positionieren, dass ein Oberschwenken der Zaunanlagen und damit eine Annäherung an die in Betrieb befindlichen elektrischen 110 kV-Anlagen ausgeschlossen ist. Vor Erdarbeiten bzw. vor Aufgrabungen im Bereich des Umspannwerkzaunes und auf öffentlichen Grund ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Spartenauskunft einzuholen.

## 2.4 Natur, Umwelt und Klimaschutz

Der Umweltbericht wurde vom Büro Fleckenstein aus Lohr am Main erstellt und liegt den Planunterlagen ebenfalls bei. Generell sind hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen die Ausführungen des Umweltberichtes vom Büro Fleckenstein aus Lohr am Main zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht ist auch die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen enthalten. Eine Teilfläche von 11.303 m<sup>2</sup> der im kommunalen Ökokonto der Stadt Höchststadt a. d. Aisch bevorrateten Ökofläche, Fl.Nr. 316, Gemarkung Zentbechhofen (Gesamtfläche ca. 3,58 ha) wird dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „An den drei Kreuzen“ auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB als Fläche zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zugeordnet.

### 2.4.1 Grünflächen und Retentionsbereiche

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine 5,00 m breite Ortsrandeingrünung als private Grünfläche festgesetzt. Hier ist eine lockere, naturnahe Ortsrandstruktur bestehend aus Laubbäumen und Strauchgruppen, entsprechend den Planzeichen im Bebauungsplan, herzustellen. Die Pflanzempfehlungen aus dem Umweltbericht (Kapitel 4) sind zu berücksichtigen. Nadelgehölze, Ziergehölze und kleinkronige Zuchtformen naturraumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig.

Da im Bereich der Schutzzone der 110 kV-Freileitung (22 m beidseits der Leitungsachse) keine Bebauung möglich ist, wird hier eine Grünfläche als Parkanlage angelegt. Dabei wird eine Gehwegverbindung zwischen Großer Bauerngasse und Aischpark-Center hergestellt. Durch Strauchmassive in naturnaher Ausbildung soll die Aufenthaltsqualität verbessert werden und zugleich neue Lebensräume entstehen. Aufgrund der Lage unterhalb der Freileitung sind höherwüchsige Baumpflanzungen nicht umsetzbar. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es zur Sicherstellung der Erschließungs- und Retentionsfunktionen des Geländes erforderlich ist.

Innerhalb der Grünfläche soll zusätzlich ein Regenrückhaltekonzept umgesetzt werden, das bereits 2018 auf Grundlage der damaligen Planungen erstellt wurde (siehe Abb. Rechts). Dieses ist im Rahmen der Erschließungsplanung, insbesondere hinsichtlich der Einleitungsstellen der Oberflächenwasserkanäle, entsprechend der neuen Planung anzupassen.

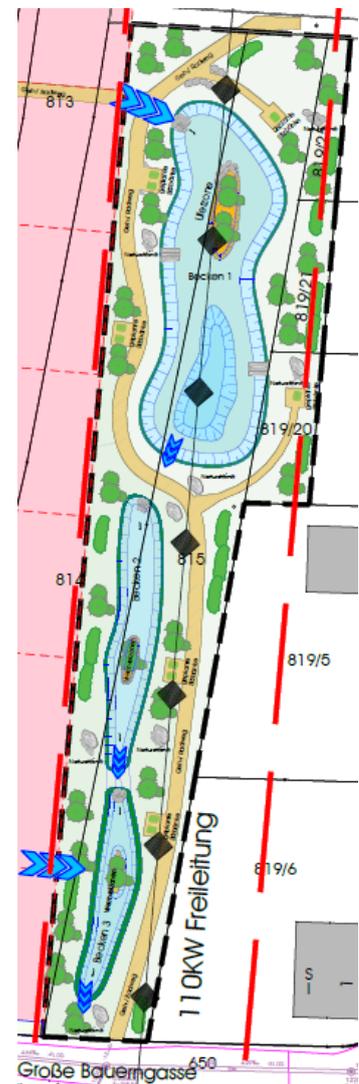
Es sind mehrere naturnahe Retentionsbecken geplant, in denen anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt in den südlich der großen Bauerngasse gelegenen Vorfluter eingeleitet werden soll.

### 2.4.2 Durchgrünung

Zur Durchgrünung der Bauflächen ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 3.000 m<sup>2</sup> ist zusätzlich je 1.000 m<sup>2</sup> ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Es sind heimische, großkronige Bäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte innerhalb der Grundstücksflächen sind variabel und können an den jeweiligen, betrieblichen Flächenanforderungen ausgerichtet werden (z. B. Konzentration an den Grundstücksgrenzen entsprechend den zeichnerischen Hinweisen).

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist der Straßenraum mit Laubbäumen auf privaten Grundstücksflächen einzubinden. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung der Baugrundstücke (Zufahrten, Gebäudestellung) erforderlich ist.

Grundsätzlich gilt es im gesamten Geltungsbereich eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9,00 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen, um die Entfaltung der Gehölze sicherzustellen. Außerdem sind Pflanzausfälle in Anlehnung an die Pflanzvorgaben zu ersetzen, um die ästhetischen und siedlungsökologischen Funktionen der Durchgrünung des Gebietes und des Straßenraumes langfristig sicherzustellen. Die Pflanzvorschläge aus dem Umweltbericht sind zu berücksichtigen.



Entwurf zur Umsetzung einer Parkanlage mit Retentionsraum innerhalb der Schutzzone der Freileitung auf Grundlage alter Planungen [VMB AG, 11/2018]

### 2.4.3 Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gehölzrodungen, die bau- oder anlagebedingt für eine Entwicklung der baulichen Nutzflächen, einschl. der festgesetzten Verkehrsflächen zwingend erforderlich sind, sind ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. **Das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar bedarf einer Befreiung von den Verboten des § 39 Abs. 5 BNatSchG, diese ist bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Entfernung innerhalb der Vogelbrutzeit also in der Zeit von 1. März -30. September, auch wenn vorher durch einen Sachverständigen nachgewiesen wurde, dass keine potenziellen Brutstätten vorhanden sind, ist nicht zulässig.** Hierdurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass potenziell vorhandene Bruthabitate und Gelege durch die Baulandentwicklung nicht erheblich geschädigt werden und entsprechende artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG erfolgreich vermieden werden können.

Die geplanten Regenwasserrückhaltungen sind in unbefestigter, naturnaher Bauweise anzulegen, organisch auszuformen, zu begrünen und in die umgebenden, öffentlichen Grünflächen einzubinden. Hierdurch sollen Eingriffe in den natürlichen Bodenkörper begrenzt, neue Lebensraumqualitäten innerhalb der geplanten Parkanlage geschaffen und ein attraktives Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Die Sicherung von Einläufen mit Natursteinsätzen ist zulässig.

Im Plangebiet ist zur Außenbeleuchtung eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein. Der Abstrahlwinkel ist nach unten zu richten und bis max. 50° zulässig. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis 3000 Kelvin zu verwenden. Die Höhe des Lichtmastes ist auf maximal 5,00 m zu begrenzen. Hierdurch soll insbesondere populationserheblichen Beeinträchtigungen der heimischen Insektenfauna vorgebeugt werden.

### 2.4.4 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.

Im Bebauungsplan werden aus Gründen des Klimaschutzes nur Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen, die zu begrünen sind. Hierzu sind Gräser, Wildkräuter oder Stauden zu verwenden, um Oberflächenwasser im Siedlungsraum zurückzuhalten, Lebensräume im Siedlungsbereich zu schaffen und Stadtklimatische Effekte zu erzielen. Auf Flachdachkonstruktionen ist hierfür eine Vegetationsschicht von mindestens 8 cm. vorzusehen. Zusätzlich sind auf mindestens 50 % der Dachfläche Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen zu installieren.

Durch die Begrünung von Fassaden sollen neben einem attraktiven Ortsbild auch siedlungsökologische Funktionswerte (Lebensraum, Stadtklimaschutz, Wasserhaushalt) erzielt werden.

Zur Durchgrünung großer Parkflächen, sowie zu einer naturverträglichen Gestaltung der Freiflächen gelten zusätzlich Vorgaben aus der Garage-, Stellplatz und Freiflächensatzung der Stad Höchststadt.

Auf weitere Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung wird aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet.

### 2.4.5 Artenschutz

Vor etwa 10 Jahren wurde im Eingriffsbereich ein Feldlerchenrevier, sowie im näheren Umfeld weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Vorkommen von Feldlerche, Rebhuhn, Goldhammer, Feldsperling und Neuntöter registriert (s. Umweltbericht, Kap. 3.6). Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre, beispielsweise mit der Errichtung des Aischpark-Centers, ist es derzeit unwahrscheinlich, dass im Geltungsbereich noch Vorkommen, wie 2013 von Dipl.-Biol. B. Pfeiffer registriert, zu finden sind. Um dies ausschließen zu können, ist in der Brutsaison 2023 eine erneute, avifaunistische Grundlagenermittlung vorgesehen. Diese soll bis zur

regulären Beteiligungsrunde abgeschlossen sein, um Sie bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Weitere Informationen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### 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.

Durch die großzügigen Festsetzungen wird eine mehrgeschossige Bauweise ermöglicht, sodass man einen wesentlichen Beitrag zum Schutz von Grund und Boden leisten kann. Zwar wirkt die festgesetzte Grundflächenzahl des Mischgebiets MI1 mit 0,8 hoch, jedoch kann auch bei einer Festsetzung von GRZ 0,6 diese durch Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Durch die hohe GRZ wird einer weiteren Inanspruchnahme von Flächen entgegengewirkt. Das Vorhaben des Landratsamtneubaus kann somit auf 10.000 m<sup>2</sup> umgesetzt werden. Auf eine ausreichende Durchgrünung wird dennoch mit Festsetzungen bzw. den Vorgaben aus der Freifächensatzung hingewirkt.

#### 2.4.7 Sonstige Hinweise und Informationen

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, gelten hinsichtlich Garagen, Stellplätzen und der Gestaltung von Freiflächen die Bestimmungen der Garagen-, Stellplatz- und Freifächensatzung der Stadt Höchstädt a. d. A. in ihrer aktuell gültigen Fassung.

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.

Der Schutz von bestehenden Bepflanzungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen, insbesondere bei oberhalb liegenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (z. B. Maisanbauflächen ohne Untersaat, stark verdichtete Anbauflächen, Flächen mit starker Geländeneigung), und die natürlichen Abflussverhältnisse sind zu beachten.

Der Betreiber der Kanalisation hat den ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Auf das Merkblatt 4.3/1 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen - Vorsorgende Berücksichtigung von Starkregenereignissen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen wird hierbei verwiesen. Des Weiteren wird empfohlen, dass hier Betrachtungen im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge durch die Kommune gemacht werden.

Abwasseranlagen (u.a. Regenrückhalteanlagen) sind gemäß WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Regenrückhaltebecken der Siedlungsentwässerung sind grundsätzlich nicht gleichzusetzen mit Hochwasserrückhaltebecken.

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 WEITERE INFORMATIONEN

### 3.1 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)

### 3.2 Unterlagen zum Verfahren

Unterlage	Planer	Planstand
Bebauungsplan	Valentin Maier Bauingenieure AG	23.10.2023
Umweltbericht	Büro Fleckenstein	23.09.2023
saP	Büro Fleckenstein	23.09.2023

### 3.3 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  
Fernwasserversorgung Franken  
Bayernwerk Netz GmbH  
N-Ergie Netz GmbH  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

Verkehrsverbund Großraum Nürnberg  
Bayerischer Bauernverband  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Bund Naturschutz in Bayern e.V.  
Kreisheimatpfleger Dr. Manfred Welker

#### NACHBARGEMEINDEN

Markt Mühlhausen (VG Höchststadt a. d. Aisch)  
Markt Lonnerstadt (VG Höchststadt a. d. Aisch)  
Gemeinde Gremsdorf (VG Höchststadt a. d. Aisch)  
Gemeinde Hallerndorf  
Gemeinde Adelsdorf

Gemeinde Pommersfelden  
Markt Weisendorf  
Markt Uehlfeld (VG Uehlfeld)  
Gemeinde Frensdorf  
Gemeinde Heßdorf