



STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH

MARKTPLATZ 5, 91315 HÖCHSTADT A.D.A.

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 6 ABS. 5 BAUGB

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AN DEN DREI KREUZEN“



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

1 ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Funktion und Zweck des einzelnen Bebauungsplans ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung der Gemeinde 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 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.

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der gemeindlichen Bodennutzung in unmittelbar geltendes Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht.

Bebauungspläne gelten üblicherweise nur für Teile des Gemeindegebiets. Sie erstrecken sich auf einzelne Baugebiete, für die in absehbarer Zeit eine städtebauliche Veränderung und Entwicklung beabsichtigt ist bzw. für die eine städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Abgrenzung des Plangebiets durch den Geltungsbereich muss eindeutig bestimmt und sachgerecht sein. Die Abgrenzung muss sich an den städtebaulichen Planungserfordernissen und räumlichen Gegebenheiten orientieren und sollte unter dem Gesichtspunkt der zeitnahen Durchführung die Kapazitäten der Gemeinde hinsichtlich Planung, Erschließung und Finanzierung berücksichtigen.

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.

Der Bebauungsplan kann aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 34.079 m². Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke, alle Gemarkung Höchststadt a. d. Aisch:

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

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

Ausgleichsflächen werden auf den folgenden Flurstücken umgesetzt:

Teilweise: 616 (Gem. Höchststadt), 264 (Gem. Etzelskirchen), 316 (Gem. Zentbechhofen)

2 VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An den drei Kreuzen" beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2022 hat in der Zeit vom 06.02.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am 27.01.2023 im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchststadt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von 21.11.2022 hat in der Zeit vom 06.02.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2023 bis 15.12.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 03.11.2023 im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchststadt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2023 bis 15.12.2023 beteiligt.

Die Stadt Höchststadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.01.2024 den Bebauungsplan "An den drei Kreuzen" in Höchststadt in der Fassung von 29.01.2024 als Satzung beschlossen.

Grundlagen für den Bebauungsplan „An den drei Kreuzen“ sind folgende Planunterlagen:

- Begründung,
Valentin Maier Bauingenieure AG, Stand 29.01.2024
- Umweltbericht
Büro Fleckenstein, Stand 27.09.2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Büro Fleckenstein, Stand 27.09.2023
- Plandarstellung Bebauungsplan
Valentin Maier Bauingenieure AG, Stand 29.01.2024

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsflächen wurden vom Büro Fleckenstein (Landschaftsplanung) aus Lohr am Main erstellt. Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung enthalten. Außerdem wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ebenfalls vom Büro Fleckenstein, durchgeführt, die den Planunterlagen ebenfalls beiliegt.

Die Grünordnung wurde mittels Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Gemäß Art. 3 und 6 BayNatSchG und nach § 1a BauGB werden die notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung und zum Ausgleich/Ersatz der zu erwartenden Eingriffe festgesetzt.

3.1 Grünordnungsmaßnahmen

Grünordnerisches Kernelement bilden die Freiräume im Bereich der bestehenden 110 kV-Freileitungstrasse des Planungsgebietes. In diesem Bereich soll anfallendes Niederschlagswasser in mehreren naturnahen Retentionsbecken zurückgehalten und gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden. Gleichzeitig soll der Freiraum als strukturreiche Parkanlage entwickelt werden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere gliedernde Strauchmassive in naturnaher Ausbildung geplant.

Straßenraumgestalterische Maßnahmen sind entlang der geplanten Quartierserschließung vorgesehen, die Erschließungsstraße soll außerdem durch eine Laubbaumreihe akzentuiert und gefasst werden.

Um das Siedlungsquartier zu gliedern und strukturell anzureichern wird ein Mindestdurchgrünungsgrad festgesetzt. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine 5,00 m breite Hecke zur Abgrenzung des Quartiers geplant. Für die privaten Grundstücke werden auch Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und Fassaden festgelegt.

Im Umweltbericht werden ergänzende grünordnerische und umweltfachliche Hinweise aufgeführt, darunter auch Pflanzlisten.

3.2 Artenschutzrechtliche Anforderungen, CEF-Maßnahmen

Wenngleich das Plangebiet durch geringwertige Biotop- und Nutzungstypen geprägt und Bestandteil eines zwischenzeitlich isoliert im Siedlungsraum Höchststadts gelegenen Offenlandfragments ist, stellt es einen Lebensraum für das in Bayern stark gefährdete Rebhuhn dar. 2023 konnte im Planungsraum ein Brutrevier der Art festgestellt werden. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wurden auf Grundlage einer verfahrensbegleitend erstellten, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bestimmt.

Folgende Maßnahmen sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BNatSchG verbindlich festgesetzt, um artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG innerhalb des Planungsgebietes bzw. Eingriffsraumes vorzubeugen:

- Begrenzung des Einleitungszeitraums für Erschließungs- und Baumaßnahmen (Baufeldräumung).
- Strenge Begrenzung von Arbeits- und Lagerräumen auf das Planungsgebiet
- Begrenzung des Umsetzungszeitraums für die unvermeidbare Rodung von Gehölzen

Hinzu kommen artenschutzfachlich ausgerichtete Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die auf die Erhaltung der ökologischen Funktion der vom Planvorhaben betroffenen Lebensstätten des Rebhuhns ausgerichtet und im Vorfeld der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen umzusetzen sind. Die betreffenden Artenhilfsmaßnahmen sind außerhalb des Planungsgebietes bzw. Eingriffsraumes auf Teilflächen der Flurstücke 616, Gemarkung Höchststadt und 264, Gemarkung Etzelskirchen vorgesehen. Das Rebhuhn konnte in den vergangenen Jahren im näheren Umfeld der Maßnahmenflächen teils mehrfach

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

nachgewiesen werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sie durch den Bodenbrüter angenommen werden.

Die CEF-Maßnahmen dienen der Schaffung von Habitatstrukturen für das Rebhuhn. Jeweils auf Teilflächen der oben genannten, derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flurstücke, entsteht hierzu eine Ackerbrache, bestehend aus mehreren Entwicklungsstadien. Die Maßnahmenflächen sind der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen oder mit einer niedrigwüchsigen Wildkrautmischung einzusäen und in mehrere Bewirtschaftungsstreifen einzuteilen, die jährlich wechselnd entsprechend der Festsetzungen zu bearbeiten sind. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln o.Ä. ist während der Vogelbrutzeit generell verboten, Mahdeingriffe außerhalb der Vogelbrutzeit sind nur bei sehr dichten und hochwüchsigen Vegetationsstrukturen und nur auf einer Fläche von bis zu 50 % zulässig.

3.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf wurde GIS-gestützt berechnet. In die Eingriffsermittlung werden alle Teilflächen des Plangebietes einbezogen, in welchen durch die Planaufstellung erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Der Gesamtbedarf beläuft sich auf 65.046 Biotopwertpunkte.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird zum Teil auch innerhalb der o.g. CEF-Ausgleichsflächen (siehe 3.2) nachgewiesen:

| Ausgangszustand | BWP Bestand | Entwicklungsziel | BayKompV | BWP Planung | Fläche (m ²) | Aufwertung (BWP) |
|--|-------------|--|----------|-------------|--------------------------|--------------------|
| Intensivacker Fl.Nr. 616, Höchststadt | 2 | Mehrjährige Ackerbrache | A2 | 5 | 8.100 | 24.300 |
| Intensivacker Fl.Nr. 264, Etzelskirchen | 3 | Mehrjährige Ackerbrache | A2 | 6 | 7.430 | 22.290 |
| Intensive Grünland- nutzung F.Nr. 316, Zentbechhofen | 3 | Mäßig extensiv genutztes Grünland, artenreich | G212 | 8 | 3.670 | 18.350 |
| | | Seggen- /Binsenreiches Feuchtgrünland, mäßig artenreich | G221 | 9 | 19 | 114 |
| | | | | | 19.219 | 65.054 (+8) |

Durch Aufwertung der Fl.Nr. 616 (Gem. Höchststadt) auf einer Fläche von ca. 8.100 m² können Wertpunkte i.H.v. 24.300 ausgeglichen werden. Auf Fl.Nr. 264 (Gem. Etzelskirchen) können weitere 22.290 Wertpunkte auf einer Fläche von ca. 7.430 m² nachgewiesen werden. Es verbleibt somit ein Kompensationsbedarf von 18.456 Wertpunkten.

Der verbleibende naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Fl. Nr. 316 (Gem. Zentbechhofen) umgesetzt. Die Fläche liegt laut gültigem Flächennutzungsplan in einem Schwerpunktraum der Landschaftsplanung, in dem naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vorrangig vorgesehen werden sollen.

Als Ausgangszustand ist innerhalb der ca. 3.689 m² großen Teilfläche des Flurstückes intensive Grünlandnutzung vorzufinden. Die Fläche wird teils zu mäßig extensiv genutztem Grünland, artenreich, teils zu Seggen-/Binsenreiches Feuchtlandgrün, mäßig artenreich, entwickelt. Dies führt zu einer Aufwertung von 18.464 Biotopwertpunkten, wodurch der verbleibende Ausgleichsbedarf gedeckt ist.

3.4 Zusammenfassende Beurteilung vorhabenbedingter Umweltauswirkungen

Durch die Bauleitplanaufstellung sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von derartigen Umweltauswirkungen, können zusammenfassend folgende Feststellungen getroffen werden:

Erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen können durch die vorgesehenen städtebaulichen und grünordnerischen Maßnahmen minimiert werden, jedoch verbleiben insbesondere innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen erhebliche Beeinträchtigungen, deren vollständiger Ausgleich nicht nachgewiesen werden kann. Durch die vorgesehenen Nutzungsextensivierungen und naturnahen Vegetationsstrukturen auf Teilflächen der Flurstücke 616 (Höchstadt), 264 (Etzelskirchen) und 316 (Zentbechhofen; externe Ausgleichsflächen) können im Gegenzug Beiträge zur Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen geleistet werden.

Mit der Umsetzung des Bauleitplanes und den einhergehenden Überbauungsmaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der örtlichen Grundwasserneubildungsfunktion verbunden. Diese Auswirkungen können durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen deutlich minimiert werden. Weitergehende Minimierungsmaßnahmen wären im Zuge der einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet möglich, indem auch auf den Baugrundstücken eine Niederschlagswasserrückhaltung und/oder -speicherung vorgesehen wird.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltmediums Klima und Luft (Geländeklima) sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen des Plangebietes und dessen aktueller (geringer) Bedeutung für das Lokalklima nicht zu erwarten.

Mit der Umsetzung des Bauleitplanes sind erhebliche Beeinträchtigungen der aktuellen Lebensraumfunktion des Plangebietes zu erwarten, wenngleich durch die vorgesehenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wirkungsvolle Beiträge zur Eingriffsminimierung geleistet werden können. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang der hohe Grün- und Wasserflächenanteil von etwa 20 %. Ergänzende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf Teilflächen der Flurstücke 616 (Höchstadt), 264 (Etzelskirchen) und 316 (Zentbechhofen; externe Ausgleichsflächen) erforderlich, um die Lebensraumverluste vollständig kompensieren zu können. So kann auch artenschutzrechtlichen Anforderungen gem. § 44 BNatSchG angemessen nachgekommen werden, die sich aufgrund des im Plangebiet nachgewiesenen Rebhuhns (stark gefährdete Brutvogelart des Offenlandes) ergeben.

Mit Hilfe der vorgesehenen städtebaulichen, wie grünordnerischen Regelungen, können erhebliche Auswirkungen auf das Umweltmedium Landschaftsästhetik und –erleben, Siedlungs-/Ortsbild maßgeblich begrenzt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu besorgen.

Erheblich nachteilhafte Auswirkungen auf das Umweltmedium Mensch, insbesondere auf die schützenswerten Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Wohnnutzungen), werden nicht erwartet.

Auswirkungen auf das Umweltmedium Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den vorliegenden Datengrundlagen nicht zu erwarten. Die überörtlich bedeutsame 110 kV-Freileitungstrasse im östlichen Grenzbereich wird langfristig freigehalten.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

4.1 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden einige Hinweise eingebracht. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Vom Landratsamtes Erlangen-Höchstadt gingen mehrere Hinweise zu Planzeichen und Festsetzungen ein, die insbesondere hinsichtlich ihrer Formulierung zu prüfen waren und entsprechend überarbeitet wurden. Auch die Begründung wurde entsprechend weiterer formeller Hinweise überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde hier auf die Festsetzung der GRZ von 0,8 im Bereich MI 1 näher eingegangen, da dies den Orientierungswert der BauNVO überschreitet und dadurch die Begründung hierfür noch zu vertiefen war. Auch hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange wurde die Begründung ergänzt. Hier wurde seitens des Landratsamtes und des WWA darauf hingewiesen, dass ein Teil des Baugebietes im Überschwemmungsgebiet HG100 liegt.

Das WWA hat zudem vorgeschlagen, vor Baubeginn eine Untergrunduntersuchung durchzuführen um festzustellen, wie hoch das Grundwasser ansteht und um Aussagen zur Versickerungsfähigkeit treffen zu können. Ein Bodengutachten war zu diesem Zeitpunkt bereits in Bearbeitung, die Erkenntnisse hieraus konnten also erst später im Verfahren ergänzt werden. Die weiteren, größtenteils allgemeinen und bekannten Hinweise, wurden bei den Planungen bereits berücksichtigt.

Seitens der Bayernwerk Netz GmbH wurde darauf hingewiesen, dass neben einem 20 kV-Kabel und einer Gasleitung im Planungsbereich im Westen auch eine 20 kV-Freileitung verläuft. Die hierzu vorgebrachten Hinweise waren jedoch bereits im Plan eingetragen bzw. wurden bei den Planungen bereits berücksichtigt (z.B. 10 m-Schutzzone/ Baubeschränkungszone). Im Osten befindet sich zudem die 110 kV-Freileitung, die ebenfalls bereits in der Planzeichnung dargestellt war. Da hier jedoch nur eine Baubeschränkungszone von 23 m berücksichtigt und mittels Planzeichen festgesetzt war, wurde darauf aufmerksam gemacht, dass hier zwischen Leitungsschutzzone und Baubeschränkungszone zu unterscheiden ist. Demnach wurde entsprechend der Vorgaben die Leitungsschutzzone mit 24 m und die Baubeschränkungszone mit 27,50 m in den Plan eingetragen. Weitere Hinweise zu den Freileitungen wurden in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hinsichtlich des Verlustes von landwirtschaftlichen Flächen bei den Planungen berücksichtigt. Hier wird darauf hingewiesen, dass die überplante Fläche eine große Freifläche innerhalb des Stadtgebietes, zwischen Wohn- und Gewerbegebiet darstellt und durch eine Bebauung ein Lückenschluss erfolgen kann. Dadurch kann die Fläche im Vergleich zu Ausweisungen im Außenbereich effektiver und wirtschaftlicher genutzt werden, da wichtige Infrastruktureinrichtungen bereits vorhanden sind. Bei den Ausgleichsflächen werden landwirtschaftliche Belange ebenso soweit möglich berücksichtigt, indem auch Alternativstandorte geprüft werden.

Von weiteren Trägern öffentlicher Belange gingen allgemeine Hinweise ein, die bei der Abwägung und den Planungen ebenfalls berücksichtigt wurden.

4.2 Reguläre Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nachdem bei den Vorplanungen und während der frühzeitigen Beteiligung noch davon ausgegangen wurde, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind, wurde 2023 wieder Erwarten das Vorkommen des Rebhuhns innerhalb der Bauflächen festgestellt. Infolgedessen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die während der regulären Beteiligung den Planunterlagen beilag. Auch der Umweltbericht sowie die Ausgleichsflächen wurden daraufhin

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

überarbeitet. Im Planblatt wurden die grünordnerischen Festsetzungen separat aufgeführt sowie Festsetzungen zu natur- und artenschutzrechtlich veranlasste Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.

Im Rahmen der regulären Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen von Privatpersonen eingegangen. Hierbei meldete sich zunächst ein betroffener Landwirt, für den es zum Verlust landwirtschaftlich bewirtschafteter Flächen kommt. Hier wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Fläche eine große Baulücke innerhalb des Stadtgebietes darstellt und es für die Planung keinen gleichwertigen Alternativstandort gibt.

In einer weiteren privaten Stellungnahme wurde kritisiert, dass innerhalb der überplanten Fläche ein Neubau des Landratsamtes entstehen soll, wobei in Höchststadt mehrere geeignete, leerstehende Gebäude oder zentraler gelegene Grundstücke hierfür vorhanden sind. Dies wurde im Rahmen der Abwägung jedoch widerlegt, da eine sorgfältige Vorprüfung weiterer Standorte zu dem Ergebnis führte, den Landratsamtneubau im Bereich des Baugebietes umzusetzen.

Im Rahmen der regulären Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen seitens des Landratsamtes erneut formelle Hinweise zu Festsetzungen ein, die entsprechend umformuliert wurden. Auch in der Begründung wurden entsprechend der Hinweise formelle Änderungen vorgenommen.

Vom WWA wurden überwiegend dieselben Hinweise vorgebracht, wie bereits in der frühzeitigen Beteiligungsrunde. Zusätzliche Hinweise wurden in der Begründung redaktionell ergänzt, bei den Planungen jedoch bereits berücksichtigt. Nachdem der Vorbericht zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vorlag, wurden Aussagen hierzu in der Begründung ergänzt.

Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ging der Hinweis ein, dass im Bereich einer der Ausgleichsflächen Bodendenkmäler berührt werden. Hierzu wurden in der Begründung Hinweise ergänzt. Da jedoch keine Bodeneingriffe, die über die bisherige landwirtschaftliche Nutzung hinausgehen, geplant sind, ist keine besondere Erlaubnis für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Von den weiteren Trägern öffentlicher Belange wurde überwiegend auf die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen, an deren Abwägung seitens der Stadt festgehalten wurde. Weitere allgemeine Hinweise gingen beispielsweise vom Bayerischen Bauernverband ein, dessen Inhalte jedoch ebenfalls bereits bei den Planungen berücksichtigt wurden.

5 GRÜNDE FÜR DEN PLAN NACH ABWÄGUNG MIT ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die überplante Fläche stellt derzeit eine große Baulücke zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet an der Großen Bauerngasse dar und ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das in der vorbereitenden Bauleitplanung geplante Konzept kann mit der nun vorgenommenen verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden.

Auch aufgrund des im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ermittelten Bedarfs sowohl an Wohn- als auch an gewerblichen Bauflächen erweist sich diese Fläche für die Ausweisung eines Mischgebietes als zweckmäßig. Hierdurch kann ein Teil einer großen Freifläche effektiv genutzt und bebaut werden und die große Nachfrage nach entsprechenden Bauflächen in Höchststadt weiter befriedigt werden. Zudem kann innerhalb des Geltungsbereiches auch der erforderliche Neubau der Zweigstelle des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt umgesetzt werden, um diesen auch zukünftig in Höchststadt zu erhalten.

Die Einteilung der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen wurde bereits vorausschauend geplant, um die westlich weiterhin vorhandene Freifläche zukünftig effektiv und wirtschaftlich anschließen zu können. Auch die mögliche zukünftige Erschließung, insbesondere hinsichtlich der Entwässerung, wurde bereits entsprechend geplant. Westlich des Plangebietes befinden sich mehrere Grundstücke jedoch langfristig in Privatbesitz und stehen derzeit weder zum Verkauf, noch besteht hier der Wunsch einer Bebauung.

Die Umweltauswirkungen werden bei den Planungen berücksichtigt, sodass die Auswirkungen hier möglichst geringgehalten werden. Sämtliche Eingriffe werden an geeigneter Stelle ausgeglichen. Außerdem werden zahlreiche grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, um das zukünftige Quartier aufzuwerten. Ebenso werden artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt und entsprechende Ausgleichsflächen und Maßnahmen festgesetzt.

Alternative Planungsmöglichkeiten gibt es nicht, da mit der Planung, wie bereits beschrieben, das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept nun verbindlich umgesetzt werden kann und dadurch eine große Freifläche innerhalb des Stadtgebietes zweckmäßig, effektiv und wirtschaftlich überplant und kurzfristig bebaut werden kann.