STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH

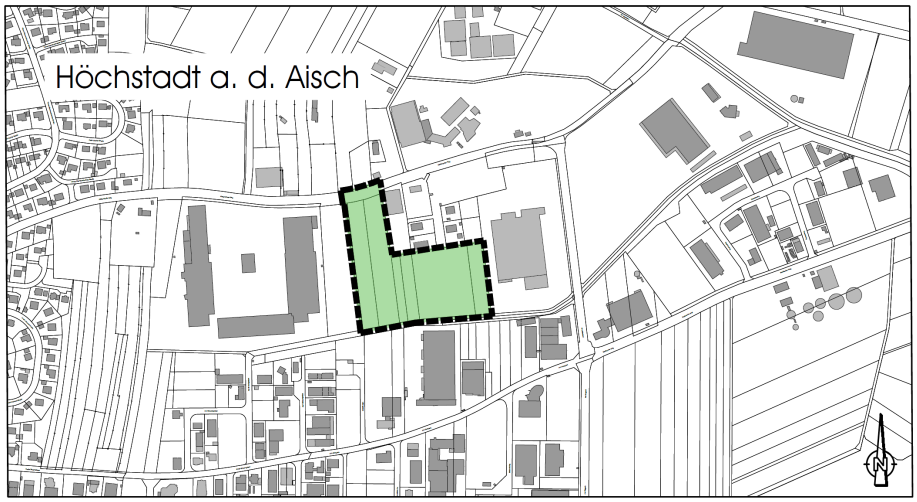
Marktplatz 5
91315 Höchstadt an der Aisch

Unterschrift

BEGRÜNDUNG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM WEISSEN KNÖCKLEIN II“

(VORMALS „GEWERBEGEBIET LEKKERLAND“)



Erstellt: Höchstadt, den 28. April 2025

Planungsphase: Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

1 EINLEITUNG 3
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 5
1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5
1.3.2 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan 6
1.3.3 Überprüfung von Schutzgebieten 6
1.3.4 Denkmaldaten 8
1.3.5 Baugrund, Altlasten 9
1.3.6 Weitere Schutzgebiete 9
1.3.7 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB 9
1.4 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung 10
2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 11
2.1 Geltungsbereich 11
2.2 Gewerbegebiet 11
2.2.1 Bauliche Nutzung 11
2.2.2 Überbaubare Grundstücksgrenze 12
2.2.3 Stellplätze und Garagen 12
2.2.4 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung 12
2.3 Verkehr- und Versorgungsflächen 13
2.3.1 Straßenverkehrsflächen 13
2.3.2 Ver- und Entsorgung 13
2.4 Natur, Umwelt und Klimaschutz 15
2.4.1 Grünflächen 15
2.4.2 Durchgrünung 15
2.4.3 Weitere natur- und artenschutzfachlich veranlasste Maßnahmen 16
2.4.4 Klimaschutz 16
2.4.5 Artenschutz 17
2.4.6 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1a Abs. 2 BauGB 17
2.4.7 Sonstige Hinweise und Informationen 17
3 WEITERE INFORMATIONEN 18
3.1 Gesetze und Verordnungen 18
3.2 Unterlagen zum Verfahren 19
3.3 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange 19

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 Höchstadt ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am weißen Knöcklein II“ einen Teil einer großen Freifläche zwischen Aischparkcenter und dem Gewerbegebiet „Medbacher Weg“ zweckmäßig zu nutzen und weitere Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Dadurch wird die Innenentwicklung vorangetrieben und aufgrund der großen Nachfrage dringend benötigte Gewerbeflächen bereitgestellt.

Da in den bisher ausgewiesenen Gewerbegebieten in Höchstadt der Großteil der Flächen bereits bebaut ist, kurzfristig bebaut wird (Bauanträge liegen bereits vor) oder sich in Privatbesitz befinden, möchte die Stadt in Zukunft weitere Grundstücke für Gewerbebetriebe zur Verfügung stellen. Die Grundstücksgrößen richten sich hierbei nach den erst 2023 abgefragten Interessenten für Gewerbeflächen.

Mit Datum vom 25.09.2023 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lekkerland“ beschlossen und die Planunterlagen mit Stand vom 25.09.2023 gebilligt. In der Sitzung am 28.04.2025 wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der überarbeitete Planstand gebilligt. Gleichzeitig wurde der Name des Bebauungsplanes in „Am weißen Knöcklein II“ geändert.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchstadt an der Aisch beauftragt. Die Dokumentation der Umweltprüfung, die Berechnung des Kompensationsbedarfes, sowie die Durchführung der erforderlichen saP werden von Markus Fleckenstein aus Lohr am Main erstellt. Ausgleichsflächen, Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden derzeit mit dem Landratsamt vorabgestimmt und im laufenden Verfahren ergänzt.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 37.929 m².

Betroffen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Höchstadt a. d. Aisch:
Vollständig: Fl. Nrn. 872, 874, 875, 880, 881, 881/1, 882
Teilweise: Fl. Nrn. 823, 847, 920

Luftbild Geltungsbereich (BayernAtlas; 01/2025)

Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten direkt an den Kieferndorfer Weg an. Im Nordosten befindet sich ein kleines Gewerbegebiet, das direkt an den Parkplatz des Freibades/ der Eishalle anschließt. Im Osten befindet sich ein großes Logistikzentrum.

Südlich befindet sich das Gewerbegebiet „Medbacher Weg“, das durch eine bestehende Fußwegverbindung und einen Graben mit Grünflächen vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes getrennt ist. Östlich an den Graben grenzt eine Freifläche, die der Stadt langfristig nicht zur Verfügung steht. Somit kann derzeit kein Lückenschluss zum benachbarten Aischparkcenter erfolgen.

1.2.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt:	**37.929 m²**	**100,00 %**
Gewerbegebiet:	25.429 m²	67,04 %
Verkehrsflächen:	4.489 m²	11,84 %
davon Erschließungsstraße neu	*3.489 m²*	*9,20 %*
davon Bestand Kieferndorfer Weg	*1.000 m²*	*2,64 %*
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	1.030 m²	2,72 %
davon neue Gehwegverbindungen	*449 m²*	*1,18 %*
davon neue Wirtschaftswege	*125 m²*	*0,33 %*
davon Gehweg Bestand	*456 m²*	*1,20 %*
Versorgungsflächen (Trafos):	85 m²	0,22 %
Grünflächen:	6.895 m²	18,18 %
davon Flächen mit zu erhaltenen Hecken	*973 m²*	*2,57 %*
davon Erweiterung Grünfläche Kieferndorfer Weg	*89 m²*	*0,23 %*
davon Grünflächen Straßenbegleitgrün	*65 m²*	*0,17 %*
davon Grünfläche Zauneidechsen/ Ausgleich	*1.945 m²*	*5,13 %*
davon Graben (Westen) mit Verkehrsbegleitgrün	*1.420 m²*	*3,74 %*
davon Grünfläche mit Regenrückhaltebecken	*2.031 m²*	*5,35 %*
davon Verkehrsbegleitgrün Kieferndorfer Weg (Bestand)	*372 m²*	*0,98 %*

1.3 Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen

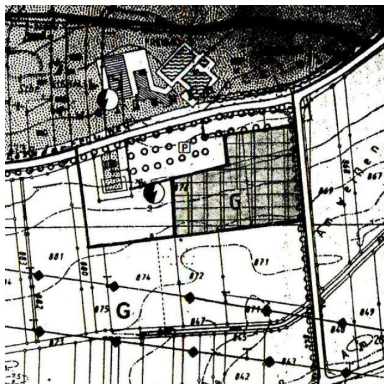
1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Stadt Höchstadt an der Aisch von 1997 war die bisher unbebaute Fläche bereits als Gewerbliche Baufläche dargestellt, wie der nachfolgende Planausschnitt aus dem ursprünglich gültigen FNP von 1977 zeigt.

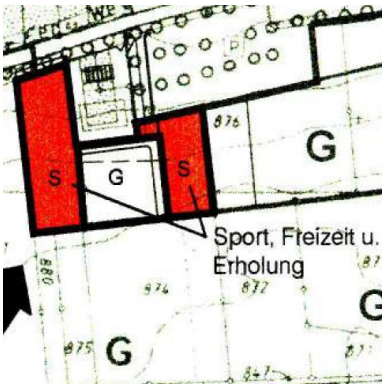
Änderungen des Flächennutzungsplanes sind nur auf den direkt angrenzenden Flächen erfolgt. Hierbei wurden innerhalb der ursprünglich als Sonderbaufläche „Sport, Freizeit, Erholung und Vergnügen“ dargestellten Fläche Teilbereiche in Gewerbliche Bauflächen geändert. (s. 2. und 14. Änderung). Im Westen wurde außerdem in der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ für die Errichtung des Einkaufszentrums „Aischpark-Center“ ausgewiesen.

Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Höchstadt (1997) mit Änderungen

Ursprünglicher Flächennutzungsplan (1977)



2. Änderung (Teilbereich 1) 10.12.1999



14. Änderung (Teilbereich) 20.06.2014

Der Bebauungsplan kann aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt werden. Eine Änderung ist demnach nicht erforderlich.

Darüber hinaus befindet sich derzeit die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Verfahren. Hier wird die Fläche ebenso als Gewerbliche Baufläche beibehalten.

1.3.2 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die Stadt Höchstadt 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.

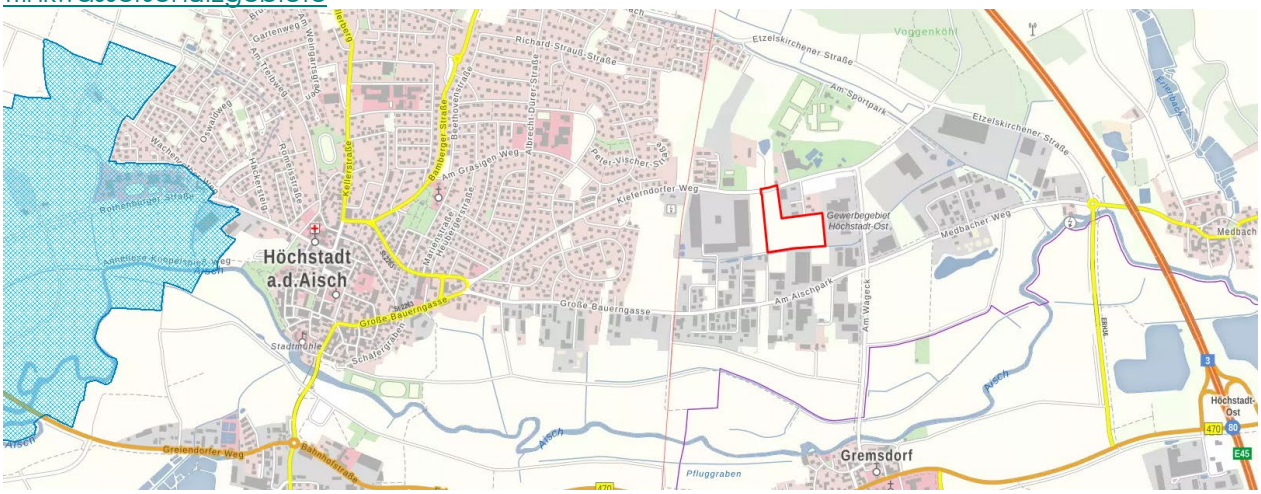
Dem Trend, dass die eigenständige ländliche Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur in der Region stark überlagert und verformt wird und damit der räumliche und regionsspezifische Charakter schwindet, kann mit der Stärkung der Eigenentwicklung insbesondere in Höchstadt a. d. Aisch entgegengewirkt werden.

Für die Stadt Höchstadt 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 Höchstadt, welcher im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (seit 2020 im Verfahren) ermittelt wurde, herrscht generell eine große Nachfrage nach Bauflächen. Hierfür möchte die Stadt Höchstadt 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 Höchstadt Nord (hellblau) [Quelle: BayernAtlas 01/2025]

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

Überschwemmungsgebiet und hochwassersensible Bereiche

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Aisch, Hochwassergefahrenflächen HQ extrem und wassersensible Bereiche im Bereich des Plangebietes [Quelle: BayernAtlas 01/2025]

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aisch (Abbildung links) und ist aufgrund der vorhandenen Topografie auch nicht gefährdet. Bei Betrachtung der Hochwassergefahrenflächen wird deutlich, dass die Fläche auch durch ein 100-jähriges Hochwasser nicht berührt wird. Berührt wird die Fläche jedoch durch Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}. Die Hochwasserthematik ist bei der Erschließung der Baugrundstücke zu berücksichtigen. Zur Rückhaltung von Oberflächenwasser wird im Südosten ein großes Regenrückhaltebecken angelegt. Außerdem sollten die betroffenen Bauwerke hochwasserangepasst ausgeführt werden. Vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden. Ebenerdige Eingänge, sollten mit einem Objektschutz (z. B. Dammbalkensystem) versehen werden der im Hochwasserfall temporär angebracht werden kann. Für weitere Informationen kann die Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ herangezogen werden.

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. Der vorhandene Graben wird zusätzlich so ausgebaut, sodass eine naturverträgliche Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in Richtung Süden erfolgen kann. Hier wurden im Rahmen der Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen bereits Gräben und Regenrückhaltebecken angelegt, um die Bauflächen selbst bei extremem Hochwasser vor Überschwemmungen zu schützen. Zudem wird der Geltungsbereich aufgrund der erforderlichen Höhenlage für die Erschließungsstraße aufgefüllt, sodass die südlichen Grünflächen zum bestehenden Fußweg hin angeböscht werden. Dies schützt zusätzlich vor möglichen Überschwemmungen im Bereich der genannten Gräben und Becken.

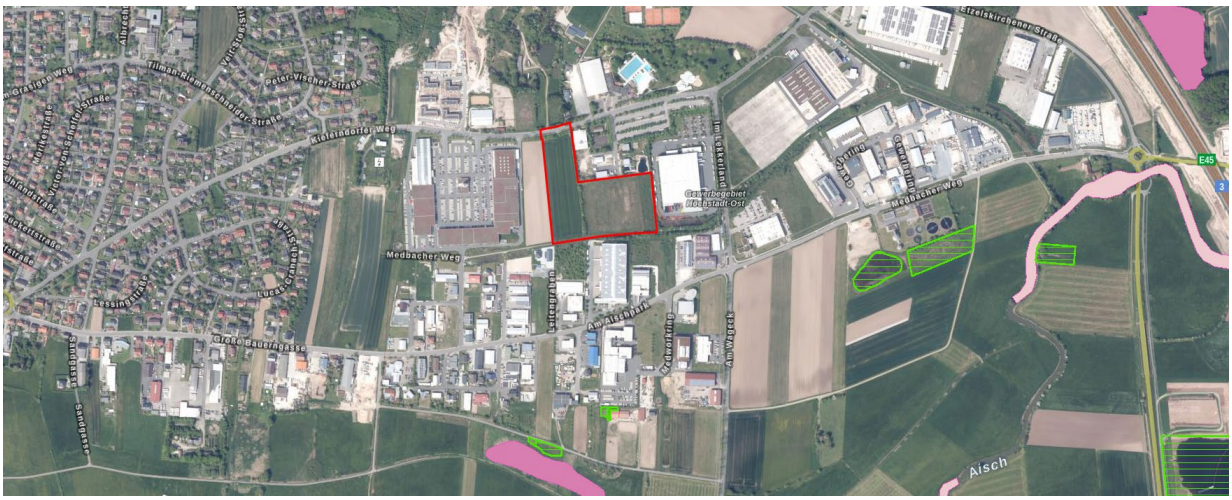
Vorhandene Regenrückhaltebecken und Gräben südlich des Geltungsbereiches [Quelle: VMB AG]

Dort verläuft von West nach Ost der Kibitzengraben, ein Gewässer III. Ordnung, der eine bedeutende Vorflutfunktion für oberhalb liegende Flächen innehat. Die Unterhaltung bzw. die Pflege und Entwicklung

des Gewässers obliegt der Stadt. Die Planung berührt diesen Graben und seine Uferrandstreifen nicht, sodass seine Funktion nicht beeinträchtigt wird. Das Überschwemmungsgebiet des Vorfluters ist in diesem Bereich allerdings nicht bekannt. Eine Ausuferung bei starken Regenereignissen und Überflutung der angrenzenden Grundstücke kann nicht ausgeschlossen werden.

Durch die neuen Baugrundstücke (bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen) können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Kartierte Biotope und Ökoflächen



Biotopkartierung (pink) und Ökoflächen (grün) in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches [Quelle: BayernAtlas 01/2025]

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keinerlei kartierte Schutzgüter.

1.3.4 Denkmaldaten

Bau- und Bodendenkmäler in naher Umgebung [Quelle: BayernAtlas 01/2025]

Im Plangebiet befinden sich zwar derzeit keine Bodendenkmäler, jedoch wurden im unmittelbaren Umfeld 2016/17 Fundmaterial aus Keramik und Buntmetall des ausgehenden späten Mittelalters und der frühen Neuzeit, möglicherweise Reste einer Wüstung, als auch Funde des Mesolithikums, Siedlungsfunde der Urnenfelderzeit, der Latènezeit sowie weitere metallzeitliche Siedlungsfunde aufgelesen. Eine

Denkmalausweisung erfolgte wegen der teilweise vorhandenen Überprägung dieser Fundstellen nicht. Dennoch sind im Plangebiet aufgrund der Nähe zu diesen Fundstellen sowie der Denkmaldichte im Umfeld (u.a. D-5-6230-0072), die eine bevorzugte Siedlungslandschaft zwischen der Höchstadter Altstadt und der heutigen BAB 3 nahe der Aisch andeutet, vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

1.3.5 Baugrund, Altlasten

Altlasten sind innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurden keine Auffälligkeiten am Boden festgestellt. Die feinkörnigen Böden (Schicht 2) und die Festgesteine (Schicht 4) sind sehr schwach durchlässig und nicht für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Die grob- und gemischtkörnigen Sande der Schicht 3 sind nach DIN 18130 als stark durchlässig bis durchlässig einzustufen. Jedoch stehen diese erst unterhalb der gemessenen Grundwasserstände an. Die vorherrschenden Baugrundverhältnisse sind somit nicht für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.

1.3.6 Weitere Schutzgebiete

Im Zuge der Kartierungen 2013 wurden u. A. Vorkommen der Feldlerche und des Rebhuhns auf den Flächen festgestellt. Eine erneute Begehung der Fläche fand 2023 bereits statt. Hierbei wurde das Vorkommen eines Rebhuhn Paares festgestellt, das für die Umsetzung des Bebauungsplanes umgesiedelt werden soll. Dies wird im Umweltbericht und der erfolgten Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung näher thematisiert.

1.3.7 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 Höchstadt 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

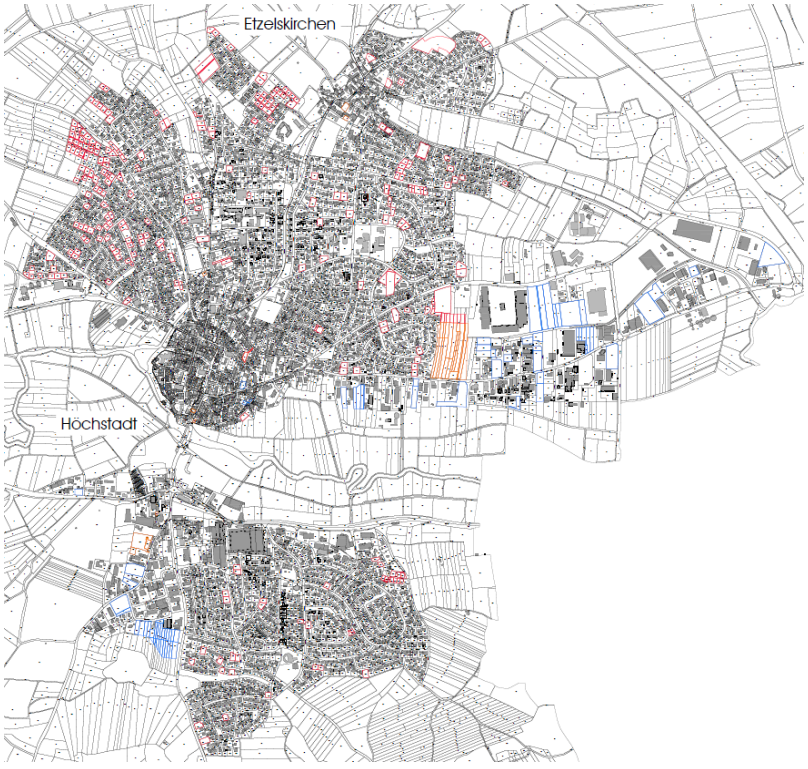
Bedarfsnachweis

Bei der Ausweisung der Gewerbeflächen handelt es sich um die Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die Bauflächen wurden bereits genehmigt, konnten bisher jedoch u.a. aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erschlossen werden. Da die Stadt die Flächen inzwischen erwerben konnte, sollen nun die baurechtlichen Vorkehrungen für eine Bebauung geschaffen werden.

Hinsichtlich des Bedarfs an Gewerbeflächen wird auf die Bedarfsermittlung für Gewerbeflächen im Rahmen der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Höchstadt verwiesen. Die Fläche wird hier dem ermittelten Bedarf bereits als Freifläche gegenübergestellt und dementsprechend bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt.

Alternativenprüfung

In der Kernstadt Höchstadt sind inzwischen nahezu alle Grundstücke, die der Stadt für eine Ausweisung zur Verfügung stehen, bebaut. Dies betrifft neben Wohnbauflächen auch gewerbliche Bauflächen, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die Freiflächen der Stadt Höchstadt 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 Höchstadt (siehe Folgeseite) sind Freiflächen innerhalb von Wohnbauflächen (rot), gewerblichen Bauflächen (blau) und gemischten Bauflächen (braun) markiert. Aus der Übersichtskarte (Stand 28.03.2022) wird ersichtlich, dass neben einzelnen Freiflächen auch eine große zusammenhängende Freifläche für gewerbliche Bauflächen im Bereich zwischen „Aischparkcenter“ und „Lekkerland“ besteht. Diese soll im Rahmen dieses Bebauungsplanes jetzt überplant werden.



Ausschnitt aus dem Freiflächenkataster der Stadt Höchstadt, Kernstadtgebiet (Themenkarte zur Gesamtfortschreibung des FINP/LP; Stand 03/22; VMB AG)

2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Geltungsbereich

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen direkt die Bebauungspläne Nr. 21 „Südl. Kieferndorfer Weg – Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung“ (im Norden) mit 3 Änderungen, Nr. 51 „Erweiterung Gewerbegebiet Medbacher Weg“ (im Osten) mit 2 Änderungen und Nr. 47 „Gewerbegebiet Medbacher Weg“ (im Süden) mit 4 Änderungen an. Das im Westen direkt angrenzende Flurstück Nr. 883 (Gem. Höchstadt a. d. A.) befindet sich in Privatbesitz und steht der Stadt somit langfristig nicht zur Verfügung.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 37.929 m² auf.

2.2 Gewerbegebiet

2.2.1 Bauliche Nutzung

Für die Grundstücke wird als Art der baulichen Nutzung ein Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Fläche des Gewerbegebietes beläuft sich auf insgesamt ca. 25.429 m². Aufgrund der wenigen verfügbaren gewerblichen Freiflächen in Höchstadt besteht eine große Nachfrage nach Gewerbeflächen, insbesondere für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Da angrenzend an das Gewerbegebiet bereits Vergnügungsstätten ansässig sind und in der näheren Umgebung kein Flächenbedarf für weitere Einrichtungen gesehen wird, sind Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet „Am weißen Knöcklein II“ nicht zulässig.

Im benachbarten Aischpark-Center haben sich zudem verschiedene Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, sodass auch hier der Bedarf im Nordosten von Höchstadt als gedeckt zu bewerten ist. Um außerdem Zielkonflikten mit den einzelhandelsrelevanten Zielen 5.3.2 und 5.3.3 LEP und damit einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entgegenzuwirken, wird auch diese Nutzung ausgeschlossen. Davon ausgenommen ist allerdings Einzelhandel in direktem Zusammenhang mit einem im Geltungsbereich angesiedelten Gewerbe- oder Handwerksbetrieb, wenn die untergeordnete Einzelhandelsnutzung eine Verkaufsfläche von max. 150 m² je Betrieb nicht überschritten wird. Dadurch soll ein Verkauf vor Ort für Gewerbe- und Handwerksbetriebe in eigenen Ausstellungsräumen ermöglicht werden.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist das Gewerbegebiet hinsichtlich der zulässigen Emissionskontingente einzuschränken. Die Planungsfläche wurde in der Vergangenheit für andere Bauleitplanverfahren bereits mit einem reduzierten Emissionskontingent von 55/35 dB(A) pro m² (tags/nachts) berücksichtigt, wie u.a. aus der „Lärmtechnischen Beratung zum Gewerbelärm für den Bebauungsplan Nicolaihöfe II“ (Bebauungsplan Wohnanlage Kieferndorfer Weg – Erweiterung Nord) hervorgeht. Der Bericht liegt als Anlage bei. Um eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN18005 zu verhindern, werden die Bauflächen entsprechend eingeschränkt.

Die dargestellte Flächenaufteilung entspricht den aktuellen Anfragen für Gewerbeflächen, die der Stadt mit Stand 2023 vorliegen. Im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke können auf Nachfrage jedoch auch kleinere oder größere Bauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Für eine effektive Ausnutzung der Fläche und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Der Wert entspricht somit auch dem der angrenzenden Gewerbeflächen und sorgt dafür, dass die Grundstücke maximal ausgenutzt werden können und keine größeren Flächenausweisungen erforderlich werden. Die GFZ wird mit dem Höchstwert 1,6 festgesetzt.

Für eine geordnete Höhenentwicklung sind maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe ab OK RFB EG darf maximal 10,00 m betragen. Zwar wurde im südlich und östlich angrenzenden

Gewerbegebiet die zulässige Traufhöhe von West nach Ost kontinuierlich auf bis zu 20 m erhöht, jedoch sind die entstandenen Gebäude im Bestand eher mit Gebäudehöhen bis maximal 10 m einzuordnen. Dies entspricht auch der Höhenentwicklung des im Westen befindlichen Aischpark-Centers, dass ebenfalls nicht durch extrem hohe Gebäude überragt werden soll.

Die Gebäudehöhe ist generell definiert als Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und oberstem Gebäudeabschluss (z.B. First oder OK Attika). Für die Höhenlage ist zu beachten, dass die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,50 m über dem für jedes Grundstück definierten Bezugspunkt an der neuen Erschließungsstraße liegen darf.

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 festgelegt. Entlang der Geh- oder Wirtschaftswege beträgt der Abstand 1,00 m.

Östlich der Gehwegverbindung zum Kieferndorfer Weg sowie als Verbindung der Wendeanlage mit der Grünfläche für das Regenrückhaltebecken werden Flächen festgesetzt, die später mit Leitungsrechten belastet werden sollen. In diesen Bereichen werden wichtige Versorgungsleitungen verlegt. Um bei eventuellen Schäden die Erreichbarkeit auch mit großem Gerät (z.B. Bagger) zu gewährleisten sind Flächen mit einer Breite von insgesamt 6,00 m von Bebauung freizuhalten. Im Bereich des Gehweges wird die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche auf 3,00 m verringert, da der Gehweg selbst bereits 3,00 m breit ist.

2.2.3 Stellplätze und Garagen

Bestimmungen zu Stellplätzen und Garagen sind der Garagen-, Stellplatz und Freiflächensatzung (GaStFS) der Stadt Höchstadt zu entnehmen. Diese ist auf der Homepage der Stadt veröffentlicht. Es gilt die jeweils aktuellste Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrages.

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. Dies entspricht einer kompakten Bauweise, die im Sinne des Klimawandels besonders zweckmäßig für Gewerbebauten ist.

Flachdächer sind außerhalb von technischen Dachaufbauten, Oberlichtern und Dachfenstern mit Gräsern, Wildkräutern oder Stauden extensiv zu begrünen. Hierzu ist auf Flachdachkonstruktionen eine Vegetationstragschicht (Substratschicht) von mindestens 8 cm vorzusehen. Dachbegrünungen und Maßnahmen zur Solarenergienutzung sind vorrangig in kombinierten Systemen umzusetzen.

Zusätzlich sind auf mindestens 50% der Dachfläche Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen anzubringen. Die Kombination von Dachbegrünung und entsprechenden Anlagen zur Gewinnung solarer Energie gilt als besonders effektiv.

Wie in den angrenzenden Gewerbegebieten sind zur **Fassadengestaltung** zweigeschossige Außenwände mit mehr als 5,0 m Breite ohne Wandöffnung mit standortgerechten Klettergewächsen zu begrünen oder durch eine hochwüchsige Begrünung des Gebäudevorfeldes, z.B. durch vorgelagerte Baumreihen, Baum- oder Großstrauchgruppen, aufzulockern. Bei glatten Wandflächen sind entsprechende Kletterhilfen vorzusehen.

Einfriedungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m (inkl. Sockel) ab dem anstehenden Gelände zulässig. Massive Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen) sind im Sinne eines verträglichen Ortsbildes entlang der Verkehrsflächen nicht zulässig. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Auch diese

Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbegebiete und sorgen somit für ein einheitliches Orts- und Landschaftsbild.

2.3 Verkehr- und Versorgungsflächen

2.3.1 Straßenverkehrsflächen

Die neue Erschließungsstraße wird, wie in den südlich angrenzenden Gewerbegebieten, mit Mehrzweckstreifen (2,50 m) auf der einen und Gehweg (1,50 m) auf der anderen Seite ausgebildet. Daraus ergibt sich eine Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 9,50 m. Die Straße wird als Sackgasse mit Wendehammer ausgebildet.

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 beispielsweise eine begrünte Insel angelegt werden, die die Verkehrsfläche zusätzlich durchgrünt und aufwertet.

Die Straßenführung im Anschluss an den Kieferndorfer Weg wurde bewusst an den im Westen befindlichen Graben gelegt, um dessen dauerhafte Erreichbarkeit für Pflegezwecke zu sichern, da sich das westlich angrenzende Flurstück in Privatbesitz befindet. In den Geltungsbereich wurde außerdem eine Teilfläche des Kieferndorfer Weges aufgenommen, um die Erschließung des Baugebietes langfristig zu sichern.

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich ein geschotterter Gehweg, der die vorhandenen Gewerbegebiete über die Straße „Im Lekkerland“ mit dem Aischparkcenter verbindet. Um auch für das neue Gewerbegebiet eine Gehwegverbindung sowohl zu den angrenzenden Gewerbegebieten als auch zum Aischparkcenter, dem Kieferndorfer Weg und den dort angesiedelten Freizeiteinrichtungen (Freibad, Eishalle) herzustellen, werden weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aufgenommen.

Hierzu zählen zwei Gehwege, die zum einen den bestehenden Fußweg mit der neuen Erschließungsstraße verbinden, zum anderen aber auch als Wirtschaftswege für die Pflege des Grabens und der Hecke dienen. Um hierzu ein Befahren mit entsprechenden Fahrzeugen zu ermöglichen, werden die Gehwege mit einer Breite von 2,50 m festgelegt.

Die neue Erschließungsstraße soll mit Gehweg ausgebildet werden, sodass hierüber eine fußläufige Erreichbarkeit gesichert werden kann. Zusätzlich entsteht im Nordosten eine Gehwegverbindung zum angrenzenden Gewerbegebiet und dem Parkplatz des Freibades und der Eishalle. Da hier auch das Leitungsnetz für die Erschließung des Baugebietes erweitert wird, wird dieser Weg mit einer Breite von 3,00 m ausgebildet.

Eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird auch entlang des nördlichen Heckenabschnittes aufgenommen, um auch diesen für Pflegemaßnahmen erreichen zu können. Als Zweckbestimmung wird hier „Wirtschaftsweg“ festgelegt.

Aufgrund des zu überwindenden Höhenunterschiedes der Zufahrtsstraße vom Kieferndorfer Weg aus und dem davon abhängigen Gefälle der Erschließungsstraße wird für die Parzellen 1 und 2 jeweils die Zufahrt mittels Planzeichen im Bereich des geringsten Gefälles definiert.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegte Wendeanlage am Ende der Stichstraße gesichert. Alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Hierzu wird innerhalb der neuen Erschließungsstraße ein neuer Schmutzwasserkanal verlegt. Hierzu wird der bestehende Kanal im Kieferndorfer Weg (Bereich Gewerbegebiet südlich des Parkplatzes Freibad/ Eishalle) verlängert und über die neue, 3,00 m breite Gehwegverbindung zur neuen Erschließungsstraße (Wendehammer) geführt. Über neue Kanäle innerhalb der Verkehrsfläche kann das Schmutzwasser dann im Südwesten entlang des Grabens mit Wirtschaftsweg

und dann entlang des bestehenden Fußweges in Richtung Westen abgeleitet werden. Ein Anschluss an den Bestand kann dann im Kreuzungsbereich „Am Strauchgraben“ – „Medbacher Weg“, im Bereich der südlichen Zufahrt zum Aischpark-Center, erfolgen. Von dort folgt eine Ableitung des Schmutzwassers zur städtischen Kläranlage im Medbacher Weg.

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Betreiber der Abwasseranlage sicherzustellen. Abwasseranlagen sind gemäß WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.

Nach § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll 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 Belange entgegenstehen. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnahe) 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. Im bereits vorliegenden Bodengutachten wird der vorhandene Boden kaum als versickerungsfähig bewertet (s. Anlage).

Grundsätzlich ist für eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierauf kann gegebenenfalls verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Oberflächenwasser kann über den bestehenden und auszubauenden Graben im Westen zum neuen Regenrückhaltebecken geleitet und dort teilweise versickert werden. Anschließend wird es gedrosselt über den südlich verlaufenden Kiebitzengraben in Richtung Osten abgeleitet.

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 Wasserversorgung kann über eine neue Ringleitung mit Anschluss im Kieferndorfer Weg über die neue Gehwegverbindung sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Die Versorgung mit Strom ist über eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich. Innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen im Kieferndorfer Weg befindet sich u.a. ein 20 kV-Kabel mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beidseits der Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit 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 geeignete Schutzmaßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Zur elektrischen Erschließung des Baugebietes kann die Errichtung mehrerer Transformatorstationen erforderlich werden. Im Bebauungsplan werden hierfür zwei Standorte festgelegt, um nicht zu einem späteren Zeitpunkt der Planungen Teile von Gewerbeflächen hernehmen zu müssen. Festgesetzt wird eine Fläche im Bereich der Zufahrt vom Kieferndorfer Weg (ca. 5,00 x 7,00 m) sowie eine größere, zentral gelegene Fläche im Bereich der bestehenden Heckenzüge (ca. 10,00 x 5,00 m). Die Versorgungsflächen sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten, die bestehende Hecke ist hierfür in diesem Bereich zu entfernen.

Auch die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann im Anschluss an vorhandene Leitungen im Bereich des Kieferndorfer Weges erfolgen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei ausreichender Kundenakzeptanz kann eine Versorgung mit Erdgas durch die Bayernwerk Netz GmbH erfolgen.

Des Weiteren sind folgende Hinweise bei der Erschließung des Baugebietes zu beachten:

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Der Schutz von bestehenden Bebauungen 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.

2.4 Natur, Umwelt und Klimaschutz

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

Im Umweltbericht werden auch die erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt, die mittels Festsetzung zugeordnet werden. Zudem wurden innerhalb des Geltungsbereiches u. a. Vorkommnisse des Rebhuhns und der Zauneidechse gefunden, woraufhin eine saP erstellt und Flächen für eine Umsiedlung der Tiere bestimmt wurden. Auch hierfür wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

2.4.1 Grünflächen

Der vorhandene Heckenzug im Zentrum des Geltungsbereiches, sowie die Baumreihen entlang des Kieferndorfer Weges werden weitestgehend erhalten und dürfen nur für eine zweckmäßige Erschließung unterbrochen werden. Hierzu sind die Ausführungen im Umweltbericht zu beachten. Um die Hecken langfristig zu erhalten, werden sie als öffentliche Grünflächen festgesetzt und erhalten angrenzend einen 2,50 m breiten Weg zur Bewirtschaftung.

Innerhalb der Grünfläche im Südosten wird ein Regenrückhaltebecken geplant, dass für das Gewerbegebiet ausreichend dimensioniert wird. Zudem wird der vorhandene Graben im Westen ausgebaut.

Im südlichen Geltungsbereich wird ein ca. 10 m breiter Grünstreifen aufgenommen. Hier ist eine strukturreiche Quartiereingrünung mit naturnahen Strauchheckenriegeln, naturraumtypischen Laubbäumen und habitatwirkenden Sonderstrukturen für Zauneidechsen auf extensiv genutzten Gras-/ Krautfluren zu schaffen. Detaillierte Ausführungen sowie spezielle Anforderungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.4.2 Durchgrünung

Je Baugrundstück sind mindestens 2 Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Die Pflanzstandorte innerhalb der Grundstücksflächen sind variabel und können an den jeweiligen Flächenanforderungen ausgerichtet werden (z. B. Konzentration an den Grundstücksgrenzen bei Beachtung gesetzlicher Mindestgrenzabstände). Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen.

Darüber hinausgehend sind die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände unter Berücksichtigung der im Umweltbericht zusammengestellten Pflanzempfehlungen festzulegen. Pflanzausfälle sind zur Erhaltung der vielseitigen Funktionen der Bauflächendurchgrünung in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.

Der geplante Straßenraum (innere Erschließungsstraße mit Wendeanlage) ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Laubbäumen auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu akzentuieren. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung der angrenzenden Baugrundstücke (Zufahrten, Gebäudestellung) erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Auch hier sind die im Umweltbericht zusammengestellten Pflanzempfehlungen zu beachten und Pflanzausfälle in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzempfehlungen zu ersetzen.

2.4.3 Weitere natur- und artenschutzfachlich veranlasste Maßnahmen

Stockhiebe und Rodungen, die im Zuge der Planumsetzung kleinflächig erforderlich sind, sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG grundsätzlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen.

Erschließungs- und Baumaßnahmen sind außerhalb der prioritären Vogelbrutzeit einzuleiten. Ein geeigneter Zeitraum besteht zwischen dem 15.08. und dem 01.02. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Vorfeld von Baumaßnahmen, zwischen dem 15.08. und dem 01.02., Schwarzbrachen oder Mulchflächen mit Vergrämungswirkung geschaffen werden, deren offener Zustand bis Baubeginn aufrecht zu erhalten ist.

Die geplante Regenwasserrückhaltung und die zuführenden, auszubauenden Gräben sind in unbefestigter, naturnaher Bauweise anzulegen, organisch auszuformen und naturnah zu begrünen. 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.

Zu den aufgeführten Festsetzungen sind die Ausführungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

2.4.4 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch die Stadt Höchstadt 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 Garagen-, Stellplatz- und Freiflächensatzung der Stadt Höchstadt.

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

2.4.5 Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes wurden Rebhühner entdeckt, die entsprechend umzusiedeln sind, um das Baugebiet erschließen zu können.

Um örtliche Insekten- und Vogelvorkommen zu schonen, sollten ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgesehen und großflächige Fenster- bzw. Glasfronten mit Vogelschutzverglasung ausgestattet werden.

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 Festsetzungen wird eine mehrgeschossige Bauweise und effektive Ausnutzung der Bauflächen ermöglicht, sodass ein wesentlicher Beitrag zum Schutz von Grund und Boden geleistet werden kann. Zudem wird auf der Fläche eine große Baulücke geschlossen. Auf eine ausreichende Durchgrünung wird mittels verschiedener Festsetzungen bzw. den Vorgaben aus der Freiflächensatzung 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 Freiflächensatzung der Stadt Höchstadt a. d. A. in ihrer aktuell gültigen Fassung.

Dach- und Oberflächenwasser, das auf Gebäuden und außerhalb betrieblicher Umgangsflächen anfällt, sollte unter Beachtung der gesetzlichen wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf fachgerecht vorbereiteten Grünflächen versickert, oder als Brauchwasser gespeichert werden. Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Gemäß § 1a (2) BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind bei der Ausführung die Normen DIN 18915 und DIN 19731 anzuwenden. Sie geben Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials.

Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigen Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen aufweisen, sind weitestgehend wiederherzustellen. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Baugebietes sollte, soweit möglich, für den Gelände- und Massenausgleich eingesetzt werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden und der kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, wenn möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial sollte unter Beachtung der §§ 6 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich, oder im Gartenbau genutzten Flächen verwertet werden.

Im Rahmen nachgeordneter Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren sollten auf Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen qualifizierte, vorhabenbezogene Freiflächengestaltungspläne unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erarbeitet und als Bestandteil der vorhabenbezogenen Planunterlagen vorgelegt werden.

In diesem Zuge sollten die beabsichtige Freiflächengestaltung, Flächenversiegelungen, Wegeführungen, Bepflanzungen und Geländehöhen dargestellt werden. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die im Bauleitplanverfahren definierten, grünordnerischen wie naturschutzfachlichen Entwicklungsmaßnahmen im Planungsgebiet fachgerecht konkretisiert und umgesetzt werden.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Im überplanten Bereich sollen neue Anlageteile erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Bauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden.

Auch die Deutsche Telekom Technik GmbH ist so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich zu informieren.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

3 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 6 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 08.07.2024
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
- 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- 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 48 vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 | Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

3.2 Unterlagen zum Verfahren

Unterlage	Planer	Planstand
Bebauungsplan	Valentin Maier Bauingenieure AG	28.04.2025
Umweltbericht	Büro Fleckenstein	28.04.2025
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Büro Fleckenstein	28.04.2025
Lärmtechnische Beratung zum Gewebelärm, „Bebauungsplan Nicolaihöfe II“ (Wohnanlage Kieferndorfer Weg – Erweiterung Nord)	Büro BASIC	08.12.2021
Baugrundgutachten	Gartiser, Germann & Piewak	11.05.2022

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	Verkehrsverbund Großraum Nürnberg
Fernwasserversorgung Franken	Bayerischer Bauernverband
Bayernwerk Netz GmbH	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
N-Ergie Netz GmbH	Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Deutsche Telekom Technik GmbH	Kreisheimatpfleger Dr. Manfred Welker
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	
NACHBARGEMEINDEN	
Markt Mühlhausen (VG Höchstadt a. d. Aisch)	Gemeinde Pommersfelden
Markt Lonnerstadt (VG Höchstadt a. d. Aisch)	Markt Weisendorf
Gemeinde Gremsdorf (VG Höchstadt a. d. Aisch)	Markt Uehlfeld (VG Uehlfeld)
Gemeinde Hallerndorf	Gemeinde Frensdorf
Gemeinde Adelsdorf	Gemeinde Heßdorf