

Stadt
Höchstadt a. d. Aisch
Landkreis Erlangen – Höchstadt

Begründung
zur
17. Änderung Bebauungsplan Nr. 02

–

„Höchstadt Ost, Erweiterung Omnibus Vogel“

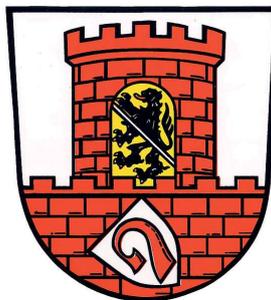
Es umfasst die
Grundstücke Fl.-Nr.

755, 756/2, 757/3, 759/3, 758, 757/1, 753, 753/2, 753/1,
Gmkg. Höchstadt a. d. Aisch.

Planungsphase:

Aufstellungsbeschluss

Öffentliche Auslegung



Stadt Höchstadt

Bearbeitung:

Ing.-Büro für Gesamtplanung
Reck & Reck Frankenstr. 33
91096 Möhrendorf Tel. 09131/47275
helmut-reck@t-online.de

Erstellt 08.04.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	2
1.1	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	2
2	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	3
3	PLANINHALTE FESTSETZUNGEN.....	5
3.1	ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL.....	5
3.2	BAUWEISE	5
3.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	5
3.4	NEBENANLAGEN, SOWIE ANLAGEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	5
3.5	VERSORGUNGSLEITUNGEN.....	5
3.6	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEBUNG.....	6
3.7	ERNEUERBARE ENERGIEN	6
3.8	SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG.....	6
4	UMWELTBELANGE	6
4.1	UMWELTBERICHT, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.	6
4.2	VERMEIDUNGSMABNAHMEN.....	7
5	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
5.1	HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN	7
5.2	BAULICHE GESTALTUNG	8
5.3	EINFRIEDUNGEN	8
6	ENTWÄSSERUNG/ALTLASTEN	8
7	BRANDSCHUTZ.....	9
8	ERSCHLIEßUNGSKOSTEN	9
9	ZUSAMMENFASSUNG.....	9

1 EINLEITUNG

1.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Fa. Omnibus Vogel soll in ihrer räumlichen und baulichen Entwicklung gesichert werden. Dabei ist es wichtig, den vorhandenen Betriebshof räumlich und gebäudetechnisch umgestalten zu können.

Dies lässt der derzeitige Bebauungsplan nicht zu und soll deshalb erweitert bzw. neu festgesetzt werden.

Aufgrund dessen sollen die Baugrenzen mit den zusätzlich hinzu gekommenen Grundstücken neu bestimmt und die Festsetzungen GRZ/GFZ erweitert werden.

Nachdem die Fa. Vogel öffentliche Linien im ÖPNV bedient, wird vorgeschrieben, ab 2025 die Linien mit Elektrobussen zu bedienen.

Dies hat zur Folge, dass über Photovoltaikanlagen im Plangebiet der Strom teilweise erzeugt werden muss, um den Fortbestand des Betriebes zu sichern.

Dabei sollen Freiflächen, sowie Gebäudedächer, Unterstellhallen etc. genutzt werden können.

Photovoltaikanlagen, die nicht im direkten Umfeld liegen, müssten den von der Photovoltaikanlage erzeugten Gleichstrom über einen Wechselrichter zur Weiterleitung in Wechselstrom umwandeln, um den Strom über eine Leitung (Stromnetz), welche dem Busunternehmen nicht gehört, weiterzuleiten. Dann wäre der zuvor eingespeiste Strom vom Busunternehmen wieder aus dem Netz zu entnehmen und erneut umzuwandeln von Wechselstrom in Gleichstrom, sodass die Busse geladen werden können.

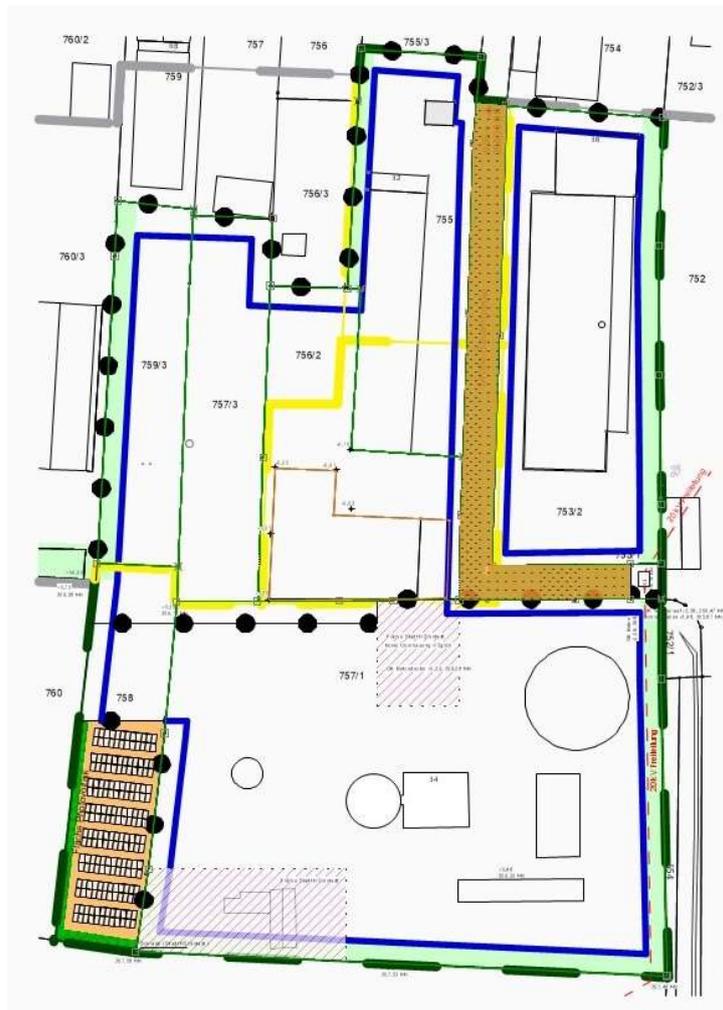
Diese Verwendung von Photovoltaikenergie ist wesentlich unwirtschaftlicher, weil zwei Mal der Strom mit entsprechenden Verlusten umgewandelt werden muss und über ein Stromnetz einer Fremdfirma kostenträchtig zum Verbraucher, d. h. dem Busunternehmen, zu leiten ist. Über verschiedene Photovoltaikanlagen im direkten Umfeld des Omnibusbetriebshofes Vogel soll die Energieversorgung für die Elektrobusse deshalb hergestellt bzw. verbessert werden.

Mit Datum vom 24. 7. 2023 hat der Stadtrat die Aufstellung der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Höchststadt Ost samt Planunterlagen beschlossen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes hat die Fa. Omnibus Vogel das Ing.-Büro Reck aus Möhrendorf beauftragt.

Der Umweltbericht wird vom Büro für Landschafts- u. Freiraumplanung Herbert Studtucker aus Erlangen erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt von der Fa. IBAS Ingenieurgesellschaft aus Bayreuth.



2 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 28.303 m².

Die überplante Fläche liegt direkt an der Großen Bauerngasse in einem vorhandenen Gewerbegebiet.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Gewerbefläche (ohne Große Bauerngasse 1.320 m ²)	15.225 m ²
Fläche Kläranlage Fl.-Nr. 757/1	11.843 m ²
Sonderfläche (SO) Photovoltaik	1.235 m ²
Plangebiet gesamt	28.303 m²

Der Geltungsbereich soll mit der 17. Änderung des Bebauungsplan. (Erweiterung Omnibus Vogel) gegenüber der 16. Änderung neu festgesetzt werden.

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 1 – 3 BauNVO zulässigen Einrichtungen im Gewerbegebiet möglich.

Mit der Aufstellung zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 Höchststadt Ost soll eine Erweiterung und Änderung des Omnibusbetriebes Werner Vogel wie folgt ermöglicht werden:

- Erweiterung/Neuerrichtung von Werkstattgebäuden
- Lagerhallen, Waschhallen
- Wasserstofftankstelle
- Büroräume
- Geschäftsführer - , Hausmeisterwohnung
- Mitarbeiterappartements auch für kurzfristige Übernachtungen, jedoch nicht zur dauerhaften Vermietung
- Stellplatzflächen für Busse u. PKW`s, diese auch als Solarcarports ausführbar
- Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden und angrenzenden Grundstücken

Hinweis: Teile der Photovoltaikanlagen (Fl.-Nr. 758) liegen geringfügig im Überschwemmungsgebiet der Aisch.

Für den Geltungsbereich wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzungen lassen den Fortbestand des Omnibusunternehmens zu.

Immissionsschutz

Haustechnische Anlagen sind so auszuführen, dass diese der TA-Lärm entsprechen. Tieffrequente Geräuschanteile sind im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung i. S. d. Nr. 7.3 TA zu erbringen.

3 PLANINHALTE FESTSETZUNGEN

3.1 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,8 , die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 17 mit 2,0 festgesetzt.
- Die Zahl der 3 Vollgeschosse wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
- Die maximale Wandhöhe darf 11.00 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen von OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut, des jeweilig zu errichtenden Gebäudes.
- OK FFB EG darf max. 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Die maximale Firsthöhe wird mit 12.00 m festgesetzt.

3.2 BAUWEISE

- Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.
- Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.
- Die Bezugsebene ist die unter „B“ Nr. 1 festgesetzte Geländeoberfläche.

3.4 NEBENANLAGEN, SOWIE ANLAGEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zur Müllentsorgung, Gerätehäuser, dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen, sofern eine Gesamtfläche vom 100 m² nicht überschritten wird. Gleiches gilt für evtl. notwendige Trafohäuschen.
- Stellplätze und Garagen dürfen ebenfalls außerhalb der Baugrenze liegen, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen.
- Die Vorschriften der BayBO sind zu beachten.
- Bezugspunkt für die Höhe ist die jeweils festgelegte Geländehöhe (s. B Nr. 1).
- Bei der Errichtung von Garagen ist gemäß GaStFS der Stadt Höchststadt zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von 5m einzuhalten.

3.5 VERSORGUNGSLEITUNGEN

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt.
- Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführungen bereit zu stellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

3.6 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

- Die Straßenverkehrsflächen sind durch die „Große Bauerngasse“ bereits vorhanden.

3.7 ERNEUERBARE ENERGIEN

- Bei der Errichtung der Gebäude sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.
- Für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmesonden oder Wasser-Wasser Wärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig. Diese ist bei Bedarf beim LRA Erlangen-Höchstadt, Fachbereich Wasserrecht, zu beantragen.
- Ferner ist vorgesehen, die Hallendächer & Carportdächer mit Photovoltaikflächen zu belegen.
- Weitere Photovoltaikflächen werden in den umliegenden Freiflächen (siehe Plan) platziert.

3.8 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

- Die schalltechnische Untersuchung wurde von der Fa. IBAS Ingenieurgesellschaft erstellt und liegt als Gutachten vom 05.06.2024 dem Bebauungsplan.—Verfahren bei.Umweltbelange

3.9 UMWELTBERICHT, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.

- Der Umweltbericht wurde vom Büro für Landschafts – und Freiraumplanung Herbert Studtrucker erstellt und liegt als Anlage vom 8. 4. 2025 dem Bebauungsplan.— Verfahren bei.
- Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMABNAHMEN - EXTERN

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche des Flurstücks 237, Gemarkung Unternesselbach, Stadt Neustadt a.d. Aisch zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf wurde mit 3292 qm ermittelt. Der Gesamtumfang der Ausgleichsfläche beträgt 1646 qm (50% von 3292 qm, da Aufwertung um zwei Wertstufen erfolgte). Es handelt sich um eine private Ökokontofläche. Die Maßnahmenfläche ist entsprechend der gesetzlich vorgegebenen Dauer rechtlich gesichert. Die Kompensationsmaßnahmen sind wie folgt eingestuft:

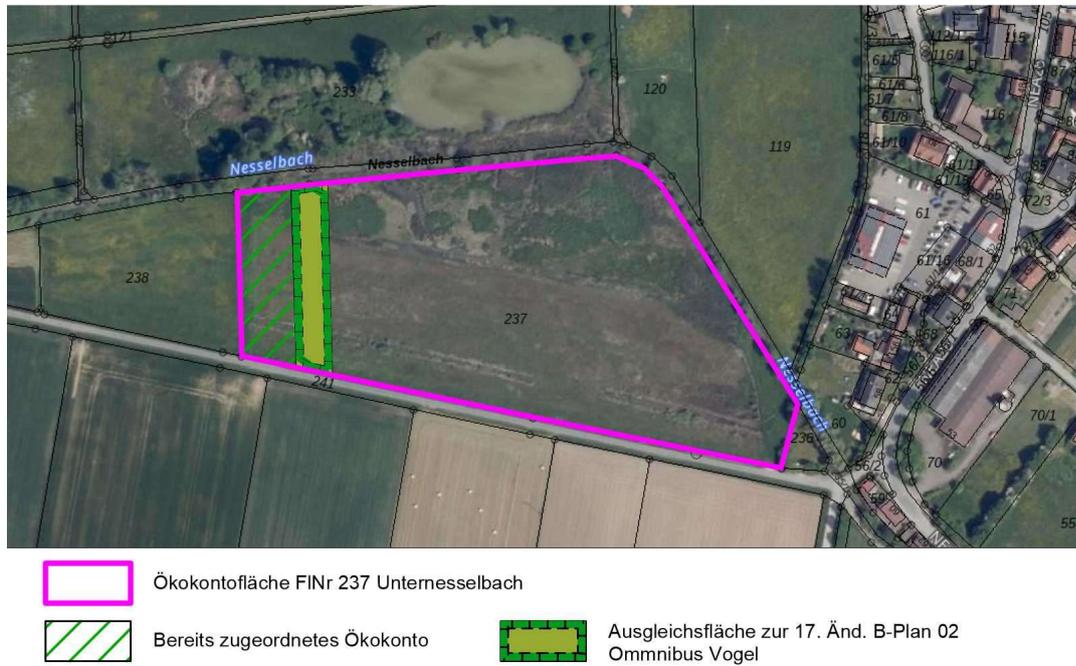
Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Flächenumfang: 1646 qm

Ausgangszustand: Acker / Kategorie I oberer Wert

Degradierete Feuchtfläche / Kategorie 2 unterer Wert

Zielzustand: Gebiete der Kategorie III mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt:



3.10 VERMEIDUNGSMABNAHMEN

- Die Durchführung von erforderlichen Beräumungsmaßnahmen oder Errichtung von Baustelleneinrichtungen zur Vorbereitung eines Baufeldes erfolgt außerhalb der Brutzeit von Vogelarten (nicht von Anfang März bis Ende Juli), d.h. Beginn der Baumaßnahme vor März oder ab Anfang August.
- Wenn der Beginn der Baumaßnahme innerhalb der Brutzeit stattfindet, muss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zuvor der aktuelle Status der jeweils betroffenen Vogelarten geprüft werden bzw. eine Ansiedlung durch Vergrämung verhindert werden.

4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

- Für das Gewerbegebiet werden Geländehöhen festgesetzt.
- Die Geländehöhen orientieren sich an der bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche „Große Bauerngasse“ bis zum Ende der Kläranlage.
- Das Anschlussniveau beginnt am Anfang der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Fl.-Nr. 753 mit 268,30 m NN und endet an der Kläranlage Fl.-Nr. 757/1 mit 269,33 m NN.

4.2 BAULICHE GESTALTUNG

- Folgende Dachformen bei den Gebäuden sind zulässig: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD), die Dachneigung kann von 3 ° bis 40 ° betragen.
- Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.
- Zusätzlich sind auf mind. 50 % der Dachflächen Solarthermie oder Photovoltaikanlagen anzubringen.
- Fassadengestaltung:
 - Mind. zweigeschossige Außenwände mit mehr als 5 m Breite ohne Wandöffnung sind mit standortgerechten Klettergewächsen zu begrünen.
 - Bei glatten Wandflächen sind entsprechende Kletterhilfen vorzusehen.

4.3 EINFRIEDUNGEN

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedung 1,80 m nicht überschreiten.
- Zaunsockel zur öffentlichen Flur sind unzulässig, um die Fauna nicht zu beeinträchtigen.
- Bei Einfriedungen der Photovoltaikanlagen (Zaun, Hecke), ist der Kriterienkatalog der Stadt Höchststadt zu beachten.

5 ENTWÄSSERUNG/ALTLASTEN

- Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Private Rückhaltung von Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstücken ist zulässig. Das Dachwasser (Speicherung bis 40 m³) findet als Waschwasser in der Waschhalle Wiederverwendung.
- Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren.

6 BRANDSCHUTZ

- Bei der Pflanzung von Gehölzen ist darauf zu achten, dass diese – auch nach Jahren – bei einem Leitereinsatz der Feuerwehr keine Behinderung darstellen.
- Bei Brüstungshöhen über 8,00 m ist ein zweiter Rettungsweg vorzusehen. Erschließungskosten
- Da sämtliche Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, fallen keine weiteren Erschließungskosten an.
- Die festgesetzten Baumpflanzungen einschl. Grünflächen im Geltungsbereich sind als Maßnahme zur Eingriffsminderung durch den Grundstückseigentümer zu tragen.
- Kosten die zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahren notwendig werden, sind ebenfalls vom Grundstückseigentümer zu tragen.

7 ZUSAMMENFASSUNG

Das Planungsziel „Baufläche“ wird in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungs – und Landschaftsplan parallel mit abgehandelt. Da es sich hier um eine Nachverdichtung einer bestehenden Bebauung handelt, entfällt die weitere Grundsatzdiskussion.

Aufgestellt: 08. 04. 2025

Ing.-Büro für Gesamtplanung
Reck & Reck Frankenstr. 33
91096 Möhrendorf Tel. 09131/47275
helmut-reck@t-online.de

gez.
Reck