

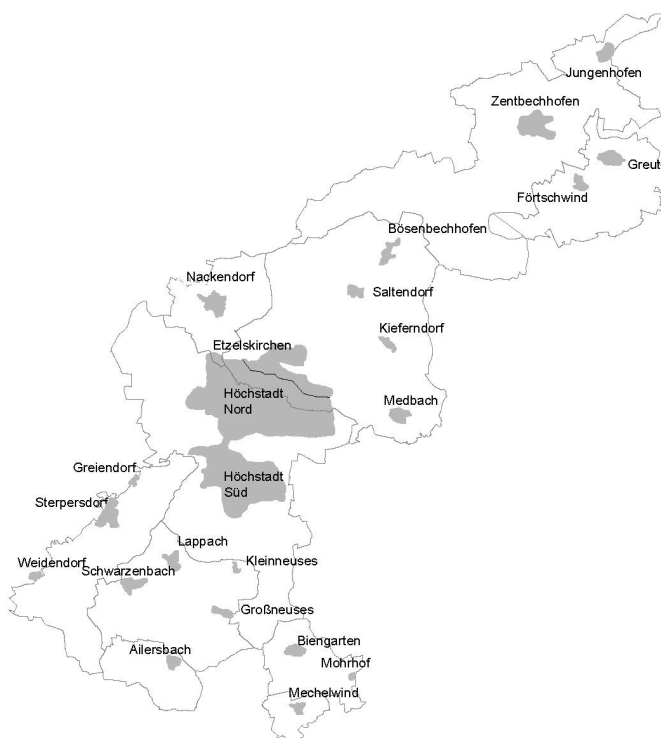


STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH

MARKTPLATZ 5, 91315 HÖCHSTADT AN DER AISCH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DER STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH

BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Planungsstand: Höchstadt, den 29.04.2024

Planungsphase: Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 2 BauGB

21.05.2024 – 21.06.2024



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

Unterschrift



INHALT

1	VORBEMERKUNGEN	5
1.1	Planungsanlass und Ziel der Gesamtfortschreibung	5
1.2	Gesetzliche Grundlagen	7
1.2.1	Flächennutzungsplan	7
1.2.2	Landschaftsplan	8
1.2.3	Rechtsgrundlagen	9
1.3	Rechtsverbindlichkeit und Geltungsdauer	9
1.4	Verfahrensablauf	10
1.4.1	Durchgeführte Verfahrensschritte	11
1.4.2	Nachbargemeinden, Träger öffentlicher Belange	11
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	14
2.1	Lage in der Region	14
2.2	Übergeordnete Planung / Planungsvorgabe, Fachplanung	15
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	15
2.2.2	Regionalplan	16
2.2.3	Bauleitplanung	17
2.2.4	Fachplanungen	25
2.2.5	Denkmalschutz	29
2.2.6	Altlasten	41
2.2.7	Weitere Planungsgrundlagen	41
2.3	Historische Entwicklung	44
2.4	Entwicklungen der Bevölkerung, des Wohnungsbaus und der Wirtschaftsstruktur	47
2.5	Verkehr	48
2.5.1	Strassen und Wege	48
2.5.2	Verkehrssituation im Stadtgebiet, GEPLANTE STRASSEN	51
2.5.3	Anlagen für ruhenden Verkehr	53
2.5.4	E-Mobilität	53
2.5.5	Öffentliche Verkehrsmittel	54
2.6	Technische Infrastruktur	54
2.6.1	Wasserversorgung	54
2.6.2	Abwasserbeseitigung	55
2.6.3	Oberflächenwasser	56
2.6.4	Energieversorgung	56
2.6.5	Telekommunikation	59
2.6.6	Abfallbeseitigung	60
2.6.7	Rohstoffvorkommen	61
2.7	Gemeinbedarf	61



2.7.1	Verwaltung.....	61
2.7.2	Kindertageseinrichtungen und Schulen.....	62
2.7.3	Kirchliche Einrichtungen.....	62
2.7.4	Kulturelle Einrichtungen.....	63
2.7.5	Sozialwesen	63
2.7.6	Gesundheitswesen	63
2.7.7	Post	64
2.7.8	Feuerwehr.....	64
2.7.9	Sicherheit und Ordnung.....	64
2.7.10	Öffentliche Verwaltung	64
2.7.11	Sportanlagen.....	64
2.8	Grün- und Freiflächen.....	64
2.8.1	Sportanlagen innerhalb von Grünflächen	64
2.8.2	Spiel- und Bolzplätze.....	65
2.8.3	Friedhof	65
2.8.4	Kleingärten	65
2.8.5	Freizeit und Erholung.....	65
2.8.6	Hundesportanlagen	66
3	PLANUNGSBERICHT	67
3.1	Höchstadt	79
3.2	Etzelskirchen.....	91
3.3	Ailersbach	103
3.4	Biengarten	107
3.5	Bösenbechhofen	113
3.6	Förschwind.....	117
3.7	Greiendorf.....	122
3.8	Greuth.....	126
3.9	Grossneuses.....	132
3.10	Jungenhofen	136
3.11	Kieferndorf.....	140
3.12	Kleinneuses	145
3.13	Lappach	149
3.14	Mechelwind	153
3.15	Medbach.....	158
3.16	Mohrhof.....	164
3.17	Nackendorf	167
3.18	Saltendorf.....	172
3.19	Schwarzenbach.....	175
3.20	Sterpersdorf	181



3.21	Weidendorf	188
3.22	Zentbechhofen	191
3.23	Photovoltaik.....	196



1 VORBEMERKUNGEN

1.1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL DER GESAMTFORTSCHREIBUNG

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Höchstadt wurde am 31.10.1997 rechtskräftig, nachdem bereits 1984 der Aufstellungsbeschluss hierfür gefasst wurde. Der landschaftsplanerische Teil wurde ca. 1989 erstellt. Seit der ersten Änderung 1999 wurden inzwischen 19 Änderungsverfahren eingeleitet, wobei einige Änderungen nicht genehmigt bzw. nicht rechtskräftig wurden oder die geplanten Verfahren vorzeitig eingestellt wurden.

Flächennutzungs- und Landschaftspläne stellen die Grundlage der gemeindlichen Entwicklung dar und werden in Eigenverantwortung unter Berücksichtigung der Belange der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgestellt. Verbindliche Bauleitpläne (i.d.R. Bebauungspläne) sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wodurch der vorbereitenden Bauleitplanung eine bedeutende Funktion zukommt.

Der **Flächennutzungsplan** stellt in der vorbereitenden Bauleitplanung ein Entwicklungskonzept für das gesamte Stadtgebiet von Höchstadt dar. Er legt die Art der Bodennutzung nach § 5 BauGB für das Gemeindegebiet flächendeckend fest und berücksichtigt dabei die von der Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, die existierenden Nutzungsbeschränkungen und andere gesetzliche Grundlagen. Die Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan sind auf den Bedarf auszurichten, der in einem Planungszeitraum von 10 – 15 Jahren zu erwarten ist.

Er dient als planungsrechtliches Instrument zur Flächenreservierung und zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung und soll damit zur Vermeidung von Planungskonflikten beitragen. Die rechtlichen Grundlagen hierfür basieren auf dem Baugesetzbuch (BauGB) unter Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG).

Der **Landschaftsplan** ist das zum Flächennutzungsplan zugehörige landschaftsplanerische Entwicklungskonzept. Im Fokus stehen gemäß § 11 Abs. 1 BNatSchG die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Begründung zum Landschaftsplan erfolgt separat durch das Büro Fleckenstein.

Auf Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan von 1997 mit seinen rechtskräftigen Änderungen ist es der Stadt seit einigen Jahren nicht möglich, neue Baugebiete auszuweisen und somit Baugrundstücke für Wohn- oder Gewerbebezüge anzubieten und damit die überdurchschnittlich hohe Nachfrage zu befriedigen. Sämtliche dargestellte Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen sind bereits ausgeschöpft, ein Großteil der freien Bauflächen stehen der Stadt nicht zur Verfügung, da sie sich in Privatbesitz befinden. Eines der großen Ziele der Gesamtfortschreibung ist deshalb, zukünftig entsprechend des vorhandenen Bedarfs weitere Bauflächen zur Verfügung zu stellen und damit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen. Hierzu wird seit 2012 in langwierigen und aufwendigen Abstimmungsprozessen zwischen der Stadt Höchstadt, dem Stadtrat, den beteiligten Planern und unter Beteiligung der Öffentlichkeit eine städtebaulich geordnete und zielführende Flächenausweisung erarbeitet.

Neben der Neuausweisung von Erweiterungsflächen für zukünftig geplante, große zusammenhängende Baugebiete, werden Bauflächen als geplant dargestellt, die gegenüber der Fassung des Flächennutzungsplanes von 1997 mit seinen rechtskräftigen Änderungen neu aufgenommen oder geändert werden. In Teilbereichen entspricht die Bodennutzung nach Art und Maß nicht mehr zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen, etwa, wenn Konflikte zwischen einander störenden

Nutzungen bestehen. Der Flächennutzungsplan soll auch in diesen Fällen vorausschauend Planungsvorstellungen entwickeln.

Aufgrund der rasch fortschreitenden Siedlungsentwicklung und der erfolgten Erschließungen der letzten Jahre ist der derzeit rechtskräftige Stand des Flächennutzungsplanes inzwischen überholt. Aus diesem Grund findet im Rahmen der Gesamtfortschreibung auch eine Aufnahme der Bestandssituation statt. Insbesondere in den kleineren Ortsteilen waren bisher teilweise keine Bauflächen dargestellt oder die Art der baulichen Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Bebauung, die entstanden ist. Um eine städtebauliche Ordnung herzustellen und die bauliche Entwicklung auch für die Zukunft zu sichern, werden die bebauten Grundstücke zukünftig als Siedlungsflächen dargestellt.

Auch eine formelle Berichtigung einzelner Flächen, entsprechend zwischenzeitlich in vereinfachtem oder beschleunigtem Verfahren aufgestellter Bebauungspläne oder Satzungen, wird im Rahmen der Gesamtfortschreibung vorgenommen.

Hinzu kommt, dass durch die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes die bisher rein analogen Planfassungen als digitale Neuzeichnung auf aktueller Kartengrundlage erstellt wird, in der alle bisher rechtskräftigen Änderungen erfasst werden. Dabei werden auch nachrichtlich übernommene Randbedingungen, wie beispielsweise Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Denkmäler, Ortsdurchfahrtsgrenzen, Biotopkartierungen, etc. aktualisiert.

Zusammenfassend verfolgt die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes folgende Ziele:

- ▶ Digitale Planerfassung mit sämtlichen rechtskräftigen Änderungen, sowie aktuellem Stand nachrichtlich übernommener Schutzgebiete etc.
- ▶ Berücksichtigung des Planungshorizontes und des Bedarfs an Bauflächen für die nächsten ca. 15 bis 20 Jahre
- ▶ Aufnahme von Erweiterungsflächen, um der hohen Nachfrage nach Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen wieder gerecht zu werden

Die Entwicklung der vergangenen Jahre und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen verdeutlicht die Dringlichkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dabei ist sich die Stadt Höchststadt an der Aisch ihrer Verantwortung bezüglich einer ganzheitlichen und weitsichtigen Ortsplanung bewusst. Zugleich bedarf es dem Schutz von Natur und Umwelt, sowie der Verantwortung, Erholung in der freien Natur weiterhin zu gewährleisten. Fehlinvestitionen und -entwicklungen sollen vermieden, Siedlungserweiterungen qualitativ und flächenmäßig zweckmäßig an den Bestand angefügt und zugleich alle Entwicklungsmöglichkeiten der zugehörigen Ortsteile der Stadt Höchststadt an der Aisch berücksichtigt werden.

Zum Verfahrensschritt der wiederholten frühzeitigen Beteiligung wurden die beiden Planwerke Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zu einem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan verschmolzen (Unterlagen 03). Hinzu kommen verschiedene Themenkarten, die die Aussagen der beiden Teilbegründungen unterstreichen. Die Planwerke wurden zum Zweck der besseren Übersichtlichkeit im ersten Verfahrensschritt noch separat ausgegeben. Begründung und Themenkarten zum Flächennutzungsplan (Unterlagen 01 und 04) wurden von der Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch erstellt. Die Begründung, sowie verschiedene Themenkarten (02 und 05 bis 07) zum Landschaftsplan wurden vom Ingenieurbüro Fleckenstein aus Lohr am Main erarbeitet. Ab dem Verfahrensschritt der regulären Beteiligungsrunde wird der Umweltbericht in den Planunterlagen ergänzt. Wesentliche umweltrelevante Themen wurden jedoch zuvor bereits umfangreich in die Begründung zum Landschaftsplan aufgenommen.

1.2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das **Baugesetzbuch** bildet die gesetzliche Grundlage für die Bauleitplanung. § 1 BauGB definiert hierfür allgemeine Aufgaben, Begrifflichkeiten und Grundsätze der Bauleitplanung. § 1a BauGB ergänzt den § 1 BauGB um Vorschriften zum Umweltschutz.

Gemäß § 2 BauGB liegt die städtebauliche Planung und damit die Aufstellung von Bauleitplänen in der Verantwortung der Gemeinden. Die Planungen benachbarter Gemeinden sind hierbei zu berücksichtigen und abzustimmen. Die Inhalte des Flächennutzungsplanes regelt § 5 BauGB.

Bauflächen sind gemäß § 1 Abs.1 **BauNVO** nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche oder Sonderbaufläche kenntlich zu machen. Bei Bedarf schlägt § 1 Abs. 2 BauNVO eine Differenzierung nach besonderer Art der baulichen Nutzung vor (s. u.).

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997 und in sämtlichen bisher genehmigten Änderungen wurden Bauflächen insbesondere in den Ortsteilen bereits genauer differenziert und überwiegend als Dorfgebiet (MD) beschrieben. Um auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglichst flexibel und zeitgemäß differenzieren zu können, werden neu aufgenommene Bauflächen ohne genauere Differenzierung dargestellt. In Ortsteilen, in denen im bisher rechtskräftigen FNP nur auf untergeordneten oder kleineren Teilflächen genauere Differenzierungen vorgenommen wurden, wurden diese teilweise als geplant dargestellt, um sie zukünftig nicht mehr detailliert zu differenzieren. Dies wurde beispielsweise bei der Änderungsfläche 13a in Lappach vorgenommen. Der Ortsteil war bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt, lediglich zwei Grundstücke wurden im Rahmen einer Änderung aufgenommen und als MD (Dorfgebiet) differenziert. Da man den Ortsteil zukünftig komplett als gemischte Baufläche ohne weitere Differenzierung darstellen möchte, wird diese kleine Teilfläche von „MD“ in eine gemischte Baufläche („M“) geändert. Somit kann ortsteilspezifisch für eine einheitliche städtebauliche Ordnung mit gleichen Voraussetzungen gesorgt werden.

Die folgende Tabelle dient als Übersicht, welche weiteren Differenzierungen unter den verschiedenen Darstellungen im FNP möglich sind und für die Stadt Höchstadt von Bedeutung sein können:

Übergeordnete Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 1 BauNVO)	Weitere Differenzierung (§1 Abs. 2 BauNVO)	Definition/ zulässige Vorhaben
W Wohnbaufläche	WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)	Dient vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
	WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	Dienen ausschließlich dem Wohnen, ausnahmsweise zulässig können z. B. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sein.
	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Dienen vorwiegend dem Wohnen; neben Wohngebäuden sind allgemein zulässig die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Gastwirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe (eng auszulegen) sowie gemeinnützige Anlagen. Ausnahmsweise zulässig können z. B. Tankstellen oder Sportanlagen sein.

M <i>Gemischte Baufläche</i>	MD <i>Dorfgebiete</i> (§ 5 BauNVO)	Dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem zugehörigen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben.
	MDW <i>Dörfliche Wohngebiete</i> (§ 5a BauNVO)	Dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
	MI <i>Mischgebiete</i> (§ 6 BauNVO)	Dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
G <i>Gewerbliche Baufläche</i>	GE <i>Gewerbegebiete</i> (§ 8 BauNVO)	Dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen von Wirtschaft und Verwaltung
	GI <i>Industriegebiete</i> (§ 9 BauNVO)	Dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher, die betriebszugehörige Wohnungen zulassen.
S <i>Sonderbauflächen</i>	SO <i>Sondergebiete</i> (§§ 10, 11 BauNVO)	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10), besonders Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete. Die Nutzung sonstiger Sondergebiete (§ 11) muss sich von der in anderen Baugebieten (§§ 2-10) wesentlich unterscheiden. Zweckbestimmung und Nutzungsart sind festzusetzen. Sonstige Sondergebiete sind z. B. Kurgebiete, Hochschulgebiete, Gebiete für Einkaufszentren usw.

1.2.2 LANDSCHAFTSPLAN

Entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes besteht die Aufgabe der Landschaftsplanung darin, „die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können“ (§ 9 Abs. 1 BNatSchG).

Aufgabe der Landschaftsplanung als Fachplanung des Naturschutzes ist es, „die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum darzustellen und zu begründen. Sie dient der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch in den Planungen und Verwaltungsverfahren, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können“ (§ 13 Abs. 1 BNatSchG).

Der Flächennutzungsplan baut auf den Landschaftsplan als Fachplan des Naturschutzes auf und berücksichtigt die Ziele und Maßnahmen. Aufgrund dessen fand von Beginn der Planungen an eine enge Abstimmung zwischen den beiden Planungsbüros (Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung) zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Höchstadt statt. Ebenso wie im Siedlungsbereich, haben sich auch landschaftliche Funktionen, Potenziale und Anforderungen innerhalb der letzten 25 Jahre erheblich verändert, sodass sich auch hier neue Planungserfordernisse ergeben. Darüber hinaus haben sich einige gesetzliche Rahmenbedingungen hinsichtlich des Naturschutzes verändert (z.B. Eingriffsregelung, artenschutzrechtliche Bestimmungen), die bei einer Gesamtfortschreibung des Landschaftsplanes zu berücksichtigen sind.

Neben einer Landschaftsanalyse und -bewertung wurden vom Büro Fleckenstein aus Lohr am Main konkrete Ziele und Maßnahmen erarbeitet, die in verschiedenen Teilkarten zum Landschaftsplan beschrieben werden. Die Ergebnisse werden gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan, der die

Siedlungs- und Verkehrsflächen des Stadtgebietes darstellt, in einem Planwerk zusammengefasst, das in den nächsten 15 bis 20 Jahren als Grundlage weiterer Planungen dient. Zusätzlich zu diesem Gesamtplanwerk und den einzelnen Themenkarten werden die Darstellungen, Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplanes in einer separaten Begründung zum Landschaftsplan thematisiert.

1.2.3 RECHTSGRUNDLAGEN

Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Bauleitplanverfahren sind die nachfolgend aufgeführten Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung aller Gesetzesgrundlagen 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 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) m.W.v. 14.01.2024
- 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- 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 114 vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) m. W. v. 01.01.2024
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1973 (GVBl. S. 328, BayRS 2242-1-WK)), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251)

1.3 RECHTSVERBINDLICHKEIT UND GELTUNGSDAUER

Als vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan für die Stadt Höchstadt an der Aisch und für die öffentlichen Träger zwar bindend, hat jedoch keine direkte Rechtsverbindlichkeit. Erst, wenn gem. § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, entsteht eine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit. Der Landschaftsplan erlangt durch seine Integration in den Flächennutzungsplan Behördenverbindlichkeit.

Der Flächennutzungsplan wird nach dem Feststellungsbeschluss durch den Stadtrat erst nach Genehmigung durch das Landratsamt und anschließende öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan gilt zeitlich unbegrenzt. Um eine geplante städtebauliche Ordnung herzustellen und die Ziele, die durch Darstellungen im Flächennutzungsplan formuliert werden, zu realisieren, sollte jedoch ein Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren betrachtet werden. Um dann die

gewünschte Steuerungswirkung aufrecht erhalten zu können, sollte der FNP nach ca. 15 Jahren fortgeschrieben werden. Ergeben sich zwischenzeitlich Änderungen, ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch entsprechende Änderungsverfahren in Teilbereichen anzupassen.

1.4 VERFAHRENSABLAUF

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird im gesetzlich vorgeschriebenen Standardverfahren durchgeführt. In der endgültigen Fassung stimmen Flächennutzungs- und Landschaftsplan in ihren Aussagen überein.

Für die Erstellung des Vorentwurfes wurde ein erheblicher Aufwand zur Vorabstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange und vor allem der Öffentlichkeit betrieben. So wurden Grundlagenermittlung und interne Abstimmungen bereits 2014 begonnen.

Eine erste Vorabstimmung des Planungsstandes und der generellen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt mit der Regierung von Mittelfranken und dem zuständigen Landratsamt wurde im Rahmen eines Pre-Scoping-Termins am 26.07.2016 durchgeführt. 2017 gab es zudem in allen Ortsteilen Bürgerversammlungen, in denen die Planunterlagen vorgestellt und mit den Anwohnern besprochen wurden.

Des Weiteren wurden Grundstückseigentümer freier Bauflächen während der Vorplanungen (ca. 2018) angeschrieben, um die Bereitschaft der Flächenveräußerung zu prüfen. Somit soll neben der städtebaulichen Vertretbarkeit auch die Umsetzung neuer baulicher Ausweisungen möglichst sichergestellt werden. Die sich daraus ergebenden Rückmeldungen wurden, soweit städtebaulich möglich und umsetzbar, entsprechend berücksichtigt und in den vorliegenden Planstand integriert.

Die erste Beteiligungsrunde fand im Zeitraum 08.03.2021 – 10.05.2021 als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB statt. Diese sollte einer ersten Rückmeldung der Behörden und Träger öffentlicher Belange dienen, auf deren Grundlage die Planunterlagen detailliert ausgearbeitet werden sollten. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan stellten zwei getrennte Planwerke dar. Auch die Begründung zum Flächennutzungsplan stellte noch einen Vorentwurf dar, der überwiegend auf das vorhandene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) verwies und noch umfangreich fortzuschreiben war.

Zwischenzeitlich wurden die Hinweise, Informationen und Einwände aus der ersten Beteiligungsrunde analysiert und in der weiteren Planung berücksichtigt. Die 2. Beteiligungsrunde fand als erneute frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB statt. Bei der Überarbeitung wurde insbesondere die Darstellung der geplanten Bauflächen überarbeitet, sowie geplante Neuausweisungen aber auch bereits rechtskräftige Bauflächen zurückgenommen. Hierzu hatte der Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.03.2022 verschiedene Änderungen beschlossen, die die Grundlage des neuen Entwurfs mit Stand vom 28.03.2022 darstellten.

Nach der wiederholten Frühzeitigen Beteiligung wurden weitere umfangreiche Änderungen vorgenommen. Hauptaugenmerk war die Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen, die insbesondere seitens der Höheren Landesplanung der Regierung aufgrund der bisher gewählten Faktoren in ihrem Ergebnis nicht anerkannt wurde. Da der ermittelte Bedarf jedoch die Grundlage der Neuausweisungen darstellt, fanden vor der regulären Beteiligung intensive Abstimmungen zwischen Stadtverwaltung, Planungsbüro und der Höheren Landesplanung der Regierung statt. Nach Überarbeitung des Bedarfsnachweises wurde dem dabei ermittelten Bedarf an neuen Wohnbauflächen seitens der Regierung zugestimmt und daraufhin die Flächenausweisungen (Erweiterungsflächen) darauf abgestimmt.

1.4.1 DURCHGEFÜHRTE VERFAHRENSCHRITTE

Nachfolgend sind die durchgeführten Verfahrensschritte nach ihrem zeitlichen Ablauf aufgeführt.

	Verfahrensschritt	Datum, Zeitraum
1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	1.0 Aufstellungsbeschluss	07.12.2020
	1.1 Öffentliche Bekanntmachung	26.02.2021
	1.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung	08.03. – 10.05.2021
	1.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	08.03. – 10.05.2021
2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	2.0 Änderungsbeschlüsse in der Stadtratssitzung	28.03.2022
	2.1 Öffentliche Bekanntmachung	24.02.2023
	2.2 Erneute Frühzeitige Behördenbeteiligung	06.03. – 14.05.2023
	2.3 Erneute Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	06.03. – 14.05.2023
- AKTUELL - REGULÄRE BETEILIGUNG	3.0 Änderungsbeschlüsse in der Stadtratssitzung	25.09.2023
	3.1 Änderungsbeschlüsse in der Stadtratssitzung	29.01.2024
	3.2 Abwägung der Stellungnahmen aus beiden Frühzeitigen Beteiligungsrounds in der Stadtratssitzung	18.03.2024
	3.3 Billigung der Planunterlagen in der Stadtratssitzung	29.04.2024
	3.4 Öffentliche Bekanntmachung	17.05.2024
	3.5 Reguläre Behördenbeteiligung	21.05. – 21.06.2024
	3.6 Reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung	21.05. – 21.06.2024

1.4.2 NACHBARGEMEINDEN, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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“ (interkommunales Abstimmungsgebot).

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen.

Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Stadt Höchststadt a. d. Aisch ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt.

Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen: Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 BauBG werden am Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Rahmen des Anhörungsverfahrens ~~bislang~~ folgende Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Nachbargemeinden
Gemeinde Pommersfelden
Gemeinde Frensdorf
Marktgemeinde Hirschaid
Gemeinde Hallerndorf
Gemeinde Adelsdorf
Gemeinde Gremsdorf, Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt
Gemeinde Heßdorf, Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf
Marktgemeinde Weisendorf
Marktgemeinde Uehlfeld, Verwaltungsgemeinschaft Uehlfeld
Marktgemeinde Lonnerstadt, Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt
Marktgemeinde Wachenroth
Marktgemeinde Mühlhausen, Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt

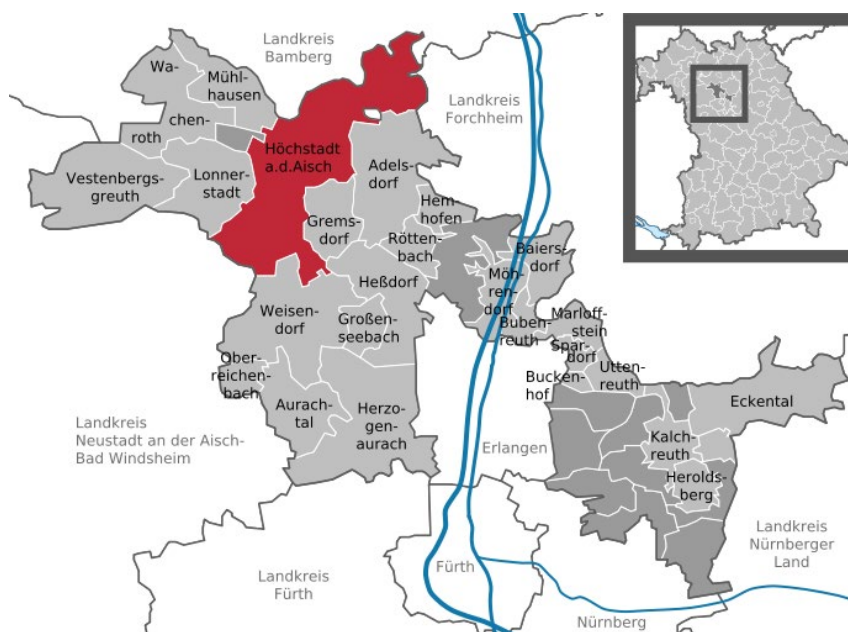
Behörden, Träger öffentlicher Belange
Regierung von Mittelfranken - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
Regierung von Mittelfranken - Sachgebiet 25 Luftamt Nordbayern
Regierung von Mittelfranken - Sachgebiet 32 Planfeststellung, Straßenrecht, Baurecht
Landratsamt Erlangen-Höchststadt
Landratsamt Erlangen-Höchststadt - Kreisbrandrat Matthias Rocca
Planungsverband Region Nürnberg
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung B – Koordination Bauleitplanung

Staatliches Bauamt Nürnberg - Fachbereich Straßenbau S2
Fernstraßen-Bundesamt
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Amt für Ländliche Entwicklung
Regierung von Oberfranken - Sachgebiet 26 Bergamt Nordbayern
Die Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung Nordbayern
Bayernwerk Netz GmbH
N-ERGIE Netz GmbH
Deutsche Telekom Technik GmbH - Technische Infrastruktur NL Süd PTI 13 Nürnberg
Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
Erzbischöfliches Ordinariat Bereich Liegenschaften
Katholisches Pfarramt
Evangelisches Pfarramt
Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung Mittelfranken
BUND-Naturschutz - Kreisgruppe Höchststadt-Herzogenaurach
Kreisheimatpfleger Dr. Manfred Welker
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Erlangen Dr. Christoph Daniel
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
Bayerischer Bauernverband - Geschäftsstelle Herzogenaurach
Handwerkskammer Nürnberg
Kreisjugendring des Landkreises Erlangen-Höchststadt
Fernwasserversorgung Franken
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Industrie- und Handelskammer Nürnberg
Wasserversorgung Höchststadt
Kläranlage Höchststadt

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 LAGE IN DER REGION

Die Stadt Höchststadt an der Aisch liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, im Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern. Sie grenzt an die Gemeinden Pommersfelden, Frensdorf, Hirschaid, Hallerndorf, Adelsdorf, Gremsdorf, Heßdorf, Weisendorf, Uehlfeld, Lonnerstadt, Wachenroth und Mühlhausen.



Lage der Stadt Höchststadt/Aisch im Landkreis Erlangen Höchstadt

Höchstadt a. d. Aisch stellt laut Regionalplanung ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen dar. Die Stadt bedeckt eine Fläche von ca. 70,87 km² und liegt durchschnittlich 266 bis 314 Meter über dem Meeresspiegel. Zum 31. Dezember 2023 lebten im Stadtgebiet von Höchststadt 14.794 Einwohner.

Das Stadtgebiet besteht aus 24 amtlich benannten Ortsteilen: Ailersbach, Antoniuskapelle, Biengarten, Bösenbechhofen, Etzelskirchen, Förtschwind, Greiendorf, Greienmühle, Greuth, Großneuses, Höchststadt a. d. Aisch, Jungenhofen, Kieferndorf, Kleinneuses, Lappach, Mechelwind, Medbach, Mohrhof, Nackendorf, Saltendorf, Schwarzenbach, Sterpersdorf, Weidendorf und Zentbechhofen. Da die beiden Ortsteile Greienmühle und Antoniuskapelle nicht als eigene Siedlungseinheit zu werten sind, wird aufgrund ihrer Größe, Lage und Bevölkerung in der Begründung nicht einzeln auf diese eingegangen. Eine Ausweisung von Bauflächen ist hier weder vorhanden noch geplant. Der Gemeindeteil Fallmeisterei ist dem Ortsteil Zentbechhofen zuzuordnen und wird in der Stadtverwaltung nicht als eigener Ortsteil geführt.

Die Stadt ist über zwei Autobahnanschlusstellen (Höchstadt-Nord und Höchststadt-Ost) an die Autobahn A3 angebunden und somit überdurchschnittlich gut vernetzt. Über die A3 erreicht man in Richtung Süden die Universitätsstadt Erlangen in ca. 21 km, die Stadt Nürnberg in ca. 40 km. In Richtung Westen ist die Residenzstadt Würzburg nur ca. 60 km entfernt. Über Bundesstraßen sind die Städte Forchheim und Neustadt a. d. Aisch (B470), sowie die Residenzstadt Bamberg (B505) ebenfalls schnell erreichbar. Die nächstgelegenen großen Bahnhöfe, die über eine direkte Busverbindung von Höchststadt aus erreichbar sind, befinden sich in Erlangen (ca. 23 km) und Neustadt an der Aisch (ca. 25 km). Auch die Bahnhöfe Baiersdorf (ca. 22 km) oder Forchheim (ca. 22 km) sind in kurzer Distanz erreichbar, jedoch besteht hier

keine direkte Busverbindung. Höchststadt ist demnach trotz seines ländlichen Charakters überdurchschnittlich gut vernetzt und stellt nicht zuletzt deshalb ein Mittelzentrum in der Region Nürnberg dar.

2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG / PLANUNGSVORGABE, FACHPLANUNG

2.2.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand vom 01.06.2023 sind für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans insbesondere die siedlungsstrukturell relevanten Ziele und Grundsätze des LEP einschlägig. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Folgenden werden diese Ziele kurz erläutert.

Hinsichtlich der grundlegenden Entwicklung gibt das LEP insbesondere vor, dass eine gleichwertige sowie nachhaltige Raumentwicklung erfolgen muss. Diese umfasst gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen, die Entwicklung von Stärken und Potenzialen in den jeweiligen Teilräumen, sowie die vorrangige Behandlung von ökologischen Belangen bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen. Die räumliche Entwicklung Bayerns ist nachhaltig zu gestalten (vgl. LEP, Kapitel 1.1.1 + 1.1.2).

Darüber hinaus sollen nach Vorgaben des LEP in allen Landschaftsteilen der Ressourcenverbrauch vermindert werden und unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend erfolgen (vgl. LEP, Kapitel 1.1.3, G).

Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. So sollen Bevölkerungsabwanderungen in schwachen Teilräumen vermindert werden und insbesondere durch die Anpassung von Einrichtung der Daseinsversorgung sowie der Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Siedlungsstrukturen die Attraktivität schwächerer Teilräume bewahrt werden (vgl. LEP, Kapitel 1.2).

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches sowie die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien. Zur Anpassung an den Klimawandel sollen klimabedingte Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden und klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (vgl. LEP, Kapitel 1.4).

Höchststadt als Mittelzentrum im Bezirk Mittelfranken ist gemäß LEP, Kapitel 2.1.3 (G), dazu aufgefordert der Bevölkerung zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.

Dabei sollen Mittelzentren mit bestehenden Fachplanungsträgern und regionalen Planungsverbänden darauf hinwirken, die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen. (vgl. LEP, Kapitel 2.1.7 (G))

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur wird den Gemeinden und Ortschaften durch den LEP nahegelegt, die Ausweisungen von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen auszurichten. (vgl. LEP, Kapitel 3.1 (G))

Dabei soll gemäß LEP gesondert Wert auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter gleichzeitiger Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten gelegt werden. (vgl. LEP, Kapitel 3.1 (G))

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (vgl. LEP, Kapitel 3.2 (Z))

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (vgl. LEP, Kapitel 3.3 (G))

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (vgl. LEP, Kapitel 4.1.1 (Z))

Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden. (vgl. LEP, Kapitel 4.1.3 (G))

Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. (vgl. LEP, Kapitel 4.2 (G))

2.2.2 REGIONALPLAN

Die Stadt Höchststadt an der Aisch liegt im Zuständigkeitsbereich des regionalen Planungsverbandes Region Nürnberg. Der zugehörige Regionalplan der Region 7, der aus dem LEP entwickelt ist, koordiniert die räumliche Entwicklung der Region. Hier werden die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern aufgenommen und für die entsprechende Region konkretisiert. Auch hieraus ergeben sich für die Stadt Höchststadt als Mittelzentrum einige Ziele:

Auf eine weitere Stärkung der zentralen Orte, zu denen Höchststadt als Mittelzentrum zählt, soll hingewirkt werden. Der Stärkung der Wirtschaftsstruktur und des Ausbaus des ÖPNV soll besonderes Gewicht beigemessen werden. Der Erhaltung der Freiflächen für den regionalen und überregionalen ökologischen Ausgleich ist im Zusammenwirken mit den benachbarten Teilräumen ebenfalls zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die weitere Siedlungsentwicklung und den Ausbau der Infrastruktureinrichtungen. (vgl. RP, Kapitel 2.3.2.2)

Für die Stadt Höchststadt an der Aisch sollen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. (vgl. RP, Kapitel 3.4.7)

Als Straßenbaumaßnahmen für den regionalen und überörtlichen Verkehr soll der Nahbereich Höchststadt a. d. Aisch an die Stadt Erlangen, als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen, angebunden werden (vgl. RP, Kapitel 4.4.3.1). Gleichzeitig soll der historische Stadtkern vom Durchgangsverkehr entlastet werden. (vgl. RP, Kapitel 4.4.4)

Eine kontinuierliche Weiterentwicklung des industriellen Sektors im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, soll im Interesse der Gesamtregion angestrebt werden. Zudem soll im ländlichen Raum der Region Nürnberg die Entwicklung des industriellen Sektors in geeigneten gewerblichen Schwerpunkten weiterverfolgt werden (vgl. RP, Kapitel 5.1.2.1).

Bezüglich des Einsatzes von Erneuerbaren Energien wird Höchststadt a. d. Aisch als Vorranggebiet für den Bau und die Nutzung raumbedeutsamer Windkraftanlagen (Vorranggebiete Windkraft) ausgewiesen (WK 36 (Markt Wachenroth/Stadt Höchststadt a. d. Aisch/Markt Lonnerstadt/gemeindefreies Gebiet) (vgl. RP, Kapitel 6.2.1.2).

Die Talräume der Region sollen als natürliche Retentionsräume erhalten werden. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Bodennutzung in diesen Bereichen auf den Hochwasserabfluss ausgerichtet wird. Auf eine Erweiterung der Retentionsräume sowie die Erhaltung und Wiederherstellung von Auwäldern in Überflutungsbereichen soll hingewirkt werden (vgl. RP, Kapitel 7.2.5.1). Der Überflutung bebauter Gebiete und wichtiger Infrastrukturanlagen soll entgegengewirkt werden (vgl. RP, Kapitel 7.2.5.2).

Das Kreiskrankenhaus Höchststadt a. d. Aisch, eingestuft in die II. Versorgungsstufe, soll einen weiteren bedarfsgerechten Ausbau erhalten (vgl. RP, Kapitel 8.2.1.4).

2.2.3 BAULEITPLANUNG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan am 31.10.1997 hat die Stadt insgesamt 19 Änderungsverfahren eingeleitet. Dabei wurden einige Verfahren zwischenzeitlich eingestellt oder einzelne Änderungen gesamt oder in Teilflächen nicht genehmigt. Die folgende Übersicht zeigt alle eingeleiteten Änderungsverfahren mit Datum der Rechtskraft nach Aufzeichnungen der Stadt:

NUMMER DER ÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIG SEIT...
1. ÄNDERUNG	26.11.1999
<p><u>Höchstadt</u>: 04 - Höchstadt Mitte, 12 - Große Bauerngasse, Sandgass</p> <p><u>Ortsteile</u>: 01 – Nackendorf, 02 – Medbach, 03 - Zentbechhofen, 05 – Etzelskirchen, 06 – Bösenbechhofen, 07 - Saltendorf, 08 – Sterpersdorf, 09 - Ailersbach, 10 – Schwarzenbach, 11 - Biengarten</p>	
2. ÄNDERUNG	10.12.1999
<p><u>Höchstadt</u>: 01 - Gewerbegebiet Medbacher Weg, 2 - Gewerbegebiet Gremsdorfer Weg, 03 - Wachenrother Weg, 04 - Schellenberg/Galgenberg, 05 - Dr.-Schätzel-Straße</p>	
3. ÄNDERUNG	03.03.2000
<p><u>Höchstadt</u>: 01 - Mischbauflächen Medbacher Weg, 02 - Am weißen Knöcklein</p> <p><u>Ortsteile</u>: 03 - Zentbechhofen, Greuth</p>	
4. ÄNDERUNG	10.10.2001
<p><u>Höchstadt</u>: 02 - Wachenrother Weg</p> <p><u>Ortsteile</u>: 01 - Sterpersdorf, 04 – Medbach, 05 – Mechelwind, 06 – Zentbechhofen</p> <p>[Bereich „Am Kiebitzengraben“ aus dem Verfahren genommen]</p>	
5. Änderung	28.09.2001
<p><u>Höchstadt</u>: 01 - Etzelskirchen, Fl.Nrn. 1937, 2307, 73</p> <p><u>Ortsteile</u>: 02 - Greuth, 03 - Biengarten, 04 - Mechelwind, 06 - Zentbechhofen</p>	
6. Änderung	08.11.2002
<p><u>Höchstadt</u>: Rothenburger Straße</p>	
7. Änderung	12.08.2005
<p><u>Höchstadt</u>: 01 – Schaeffler, 02 - Anton-Bruckner-Straße, 03 – Schulweg, 05 - Sophienweg</p> <p><u>Ortsteile</u>: 06 - Etzelskirchen Lehmgrube</p> <p>[Bereich „Schellenberg-Galgenberg“ aus dem Verfahren genommen]</p>	
8. Änderung	09.03.2007
<p><u>Ortsteile</u>: 01 - Biengarten, 02 – Schwarzenbach, 03 – Lappach, 04 – Nackendorf, 05 – Förtschwind – Greuth, 06 - Greuth</p>	

9. Änderung	25.07.2008
<u>Ortsteile:</u> 01 – Nackendorf, 02 – Greuth, 03 – Sterpersdorf, 04 - Schwarzenbach	
10. Änderung	21.12.2012
<u>Höchstadt:</u> 01 – Höchstadt Stadt <u>Ortsteile:</u> 03 – Zentbechhofen, 05 – Bösenbechhofen, 06 – Schwarzenbach, 07 – Biengarten, 08 – Greuth, 11 - Zentbechhofen	
11. Änderung	21.12.2012
<u>Höchstadt:</u> 01 – Höchstadt Süd, 03 - Hochbehälter <u>Ortsteile:</u> 02 - Kleinneuses	
12. Änderung	09.10.2015
<i>Photovoltaik</i>	
13. Änderung	<i>Verfahren nicht fertiggestellt</i>
<u>Ortsteile:</u> 01 - Nackendorf, 03 - Biengarten (Feuerwehrgerätehaus), 04 – Etzelskirchen, Weidenweg, 05 – Zentbechhofen [Bereich „02-Greuth“ aus dem Verfahren genommen]	
14. Änderung	14.03.2014 (02, 04, 09), 20.06.2014 (01, 05,10), 11.09.2015 (07), 18.12.2015 (3)
<u>Höchstadt:</u> 01 - Swinemünder Straße, 02 - Kerschensteiner Str., 05 - Kieferndorfer Weg <u>Ortsteile:</u> 03 - Etzelskirchen (Sandgrube), 04 – Etzelskirchen Solar, 07 – Weidendorf, 09 – Zentbechhofen, 10 - Förtschwind	
15. Änderung	26.06.2013
<u>Höchstadt:</u> Am Kiebitzengraben	
16. Änderung	<i>Verfahren nicht fertiggestellt</i>
<u>Höchstadt:</u> Windkraftanlagen	
17. Änderung	21.04.2017
<u>Höchstadt:</u> Häckersteig	
18. Änderung	09.08.2019
<u>Höchstadt:</u> Freizeitanlage Aischaue	
19. Änderung	<i>Im Verfahren</i>
<u>Ortsteile:</u> Medbach (Bürgersonnenenergie, Aufstellungsbeschluss 26.09.2022) [Für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits der Feststellungsbeschluss gefasst, die Unterlagen liegen derzeit zur Prüfung beim Landratsamt. Sobald die Genehmigung erteilt wurde, werden die derzeit noch als geplant dargestellten Sonderbauflächen in Bestandsflächen geändert. Auf dem Planblatt wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Mit der Rechtskraft der 19. Änderung ist kurzfristig im Sommer 2024 zu rechnen.]	

BEBAUUNGSPLÄNE

Seit ca. 1971 wird die Siedlungsentwicklung der Stadt Höchstadt a. d. Aisch durch verbindliche Bauleitplanung, Bebauungspläne, gesteuert. Insbesondere in der Kernstadt, aber auch in den Ortsteilen, liegen hierzu rechtskräftige Bebauungspläne vor. Die Themenkarte 4.2 stellt die Geltungsbereiche aller rechtskräftigen Bebauungspläne, sowie ihrer Änderungen dar. Hier sind außerdem die überplanten Bauflächen entsprechend ihrer festgesetzten Art der baulichen Nutzung farblich dargestellt. Dabei wurde zwischen Wohnbauflächen (WA, WR), gemischten Bauflächen (MI, MD), gewerblichen Bauflächen (GE, GEe, GI), Gemeinbedarfsflächen und Sonderbauflächen unterschieden. Grünflächen wurden nur dort separat dargestellt, wo sie eine bedeutende Größe und Funktion innerhalb des einzelnen Geltungsbereiches aufweisen. Verkehrsflächen oder Ver- und Entsorgungsflächen wurden nicht separat dargestellt. Eine Auflistung aller gültigen Bebauungspläne mit Datum ihrer Rechtskraft ist unten aufgeführt.

Generell werden verschiedene Arten von Bebauungsplänen unterschieden. In den meisten Fällen kommt der **qualifizierte Bebauungsplan** gem. § 30 Abs. 1 BauGB zur Anwendung. In dessen Geltungsbereich sind solche Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Die Erschließung muss darüber hinaus gesichert sein.

Eine Sonderform des Bebauungsplanes stellt der **Vorhabenbezogene Bebauungsplan** gem. § 12 BauGB dar, in dem die Gemeinde die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben bestimmen kann. Voraussetzung hierfür ist, dass ein Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes sein Vorhaben durchzuführen. Dabei verpflichtet sich der Vorhabenträger auch dazu, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und sämtliche Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Dies ist vor dem Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag zu regeln. Die Initiative zur Schaffung von Baurecht geht hier also nicht von der Gemeinde im Sinne einer Angebotsplanung oder zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung aus, sondern vom Interesse eines Vorhabenträgers. Bei dieser Art des Bebauungsplanes regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht alleine die planungsrechtliche Grundlage. Zu den erforderlichen Planunterlagen zählen auch der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag.

Eine weitere Art des Bebauungsplanes stellt der **Einfache Bebauungsplan** dar, der nicht die Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt. Dieser kommt vor allem im weitgehend bebauten Innenbereich zur städtebaulichen Steuerung bestimmter Einzelaspekte zur Anwendung.

SATZUNGEN NACH § 34 ABS. 4 BAUGB

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach der Einordnung des betreffenden Grundstücks in den Bereich eines Bebauungsplanes (s.o.; § 30 BauGB), in den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder den Außenbereich (§ 35 BauGB). Für den unbeplanten Innen- oder Außenbereich kann die Gemeinde ergänzende Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB erlassen, die Baurechte schaffen bzw. klarstellen und zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen. Es werden folgende Satzungen unterschieden:

- Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
- Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB
- Ergänzungs-/ oder Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
- Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 entspricht dem Standardverfahren.

In den Ortsteilen Medbach, Greuth, Jungenhofen, Mechelwind und Sterpersdorf liegen bereits Einbeziehungssatzungen bzw. Ortsabrundungssatzungen (nach § 34 Abs. 2 BauGB in der Fassung von

1976) vor. Auch die Geltungsbereiche der Satzungen gem. §34 BauGB sind in der Themenkarte 4.2 dargestellt und entsprechend gekennzeichnet.

Im Folgenden werden außerdem alle Bebauungspläne und Satzungen gem. § 34 BauGB mit ihren Änderungen, ihrer Rechtskraft und der Art des Verfahrens, in dem ihre Aufstellung erfolgte, aufgeführt. Die Nummerierung, sowie die Bezeichnungen (insofern keine Planblätter oder Bekanntmachungen mit exakter Bezeichnung vorliegen, insbesondere bei alten Änderungen) entspricht den von der Stadtverwaltung intern vergebenen Namen.

In der Liste sind alle Bebauungspläne, die nach § 13a oder § 13b-BauGB aufgestellt wurden **blau** und alle als Satzung nach § 34 aufgestellten Bauleitpläne **orange** markiert.

Nr./ Änd.	Bezeichnung Bebauungsplan	Datum Rechtskraft	Verfahren
1.	Siedlung an der kleinen Linde, St. Georg-Siedlung, Siedlung am Spratzer	24.03.1972	Standard
1.1	Änderungsbebauungsplan, Fl. Nr. 1155/1	14.05.1999	§13
1.2	Änderungsbebauungsplan, Fl. Nr. 1187/3	25.06.1999	§13
1.3	Am Polizeikreisel	18.01.2013	§13a
1.4	Am Polizeikreisel 2	11.04.2014	§13a
1.5	Kerschensteiner Straße, Abschnitt 1	18.01.2013	§13a
1.7	Kerschensteiner Straße, Abschnitt 2	01.05.2020	§13a
2.	Höchststadt Ost	30.12.1971	Standard
2.1	Änderung, Fl. Nr. 746/2	22.05.1986	§13
2.2	Änderung Fl. Nrn. 1017 und 1031/10	09.07.1986	§13
2.3	Änderung Fl. Nrn. 762, 762/2, 763, 764, 764/2	23.10.1986	§13
2.4	Änderung Fl. Nr. 761/3	06.02.1987	§13
2.5	Änderung Fl. Nrn. 755/2, 756 (Erweiterung Omnibus-Betriebshof Vogel)	10.01.1990	§13
2.6	Änderung Fl. Nrn. 755, 755/2, 756/2	24.02.1992	§13
2.7	Änderung Fl. Nrn. 799, 790/22, 967, 800 (Adam-Krafft-Straße)	28.05.1996	§13
2.8	Erweiterung Höchststadt-Ost	23.08.1996	§13
2.9	Änderung Bereich Adam-Krafft-Straße	12.05.1998	§13
2.10	Änderung Geschossflächenzahl	12.10.1998	einfache Änderung
2.11	„Gewerbegebiet östlich der Sandgass“	19.02.1999	Standard
2.12	Änderung Art der baulichen Nutzung (Tierkörperbeseitigung)	10.11.2000	einfache Änderung
2.13	Änderung Fl. Nrn. 1082/2 und 1082/3 (Johann-Sebastian-Bach-Str.)	08.04.2005	Standard
2.14	Änderung „Höchststadt-Ost Kirchenstiftung“, Fl. Nrn. 1082/2 und 1082/3	28.05.2010	§13
2.15	Änderung „Höchststadt-Ost Kirchenstiftung“, Fl. Nrn. 1082/2 und 1082/3	03.08.2012	§13a
2.17	Erweiterung Omnibus Vogel	im Verfahren	
3.	Höchststadt - Süd I und II (hier I)	30.04.1985	Standard
3.1	Änderung Schwarzenbacher Ring	20.06.1986	§13
3.2	Erweiterung einer Fabrikationshalle (Schaeffler)	16.12.1986	§13
3.3	Änderung Fl. Nrn. 2519/3 und 2511/3	18.06.1991	§13
3.4	Änderung Bereich Ecke Sudetenstraße/ Freiwaldauer Straße	07.08.1998	§13
3.5	Änderung Geschossflächenzahl	12.10.1998	einfache Änderung
3.6	Änderung Fl. Nr. 2512/4 (Freiwaldauer Straße)	04.02.2000	§13



3.7	Änderung Art der baulichen Nutzung (Tierkörperbeseitigung)	16.10.2000	einfache Änderung
3.8	Änderung Fl. Nr. 2510/1 (Freiwaldauer Straße)	10.11.2000	§13
3.9	Änderung im Bereich der INA-Lehrwerkstatt	20.05.2000	Standard
3.11	Änderung im Bereich Inastraße, Fl. Nrn. 2539, 2539/1, 2541/2	06.05.2016	§13a
3.12	Änderung (SO Lebensmitteldiscount)	16.06.2017	Standard
3.	Höchststadt - Süd I und II (hier II)	30.04.1985	Standard
3.1	Änderung Geschossflächenzahl	12.10.1998	einfache Änderung
4.	Etzelskirchen-Süd	08.11.1976	Standard
5.	Etzelskirchen-Nord	28.02.1984	Standard
5.1	Änderung (Eibenweg)	28.06.1996	§13
5.2	Änderung (Fl. Nrn. 217/10, 218/2, 218/3 und 218/4)	28.05.1999	§13
5.3	Änderung (Fl. Nrn. 216/5 und 216/6)	17.09.1999	§13
5.4	Änderung (Fl. Nrn. 216 und 216/15)	04.11.2005	§13
6. I	Zentbechhofen 1972	19.01.1972	Standard
6.II	Zentbechhofen (B 4)	07.08.1998	Standard
6.1	Änderung und Erweiterung	22.05.2015	Standard
7.	Bebauungsplan 1 Sterpersdorf	25.03.1975	Standard
7.1	Änderung Geschossflächenzahl	12.10.1998	einfache Änderung
8.	Am Grasigen Weg	28.05.1979	Standard
9.	Höchststadt-Süd III/1	10.03.1983	Standard
9.1	Änderung	04.12.2015	§13a
9.2	Änderung	29.09.2017	§13a
	Höchststadt-Süd III/2	24.09.1986	Standard
9.1	Änderung Festsetzungen zu Garagen und Abstellen von Fahrzeugen	02.12.1988	§13
9.2	Änderung (Drosselstraße)	08.01.1990	§13
9.3	Änderung (Amsel-, Sperling- und Zeisigstraße)	28.01.1991	§13
9.4	Änderung Fl. Nrn. 2814/35, 2810/12, 2810/13 (Zeisigstraße)	13.05.1992	§13
9.5	Änderung, Fl. Nr. 2485	19.03.1997	§13
9.6	Änderung, Bereich der Drosselstraße	13.05.1997	§13
9.7	Änderung Fl. Nr. 2814/21	17.10.1998	§13
9.8	Änderung Fl. Nrn. 2488/7, 2486/1, 2486, 2485, 2488, 2490	30.04.2009	§13a
10.	Graslitzer - Gablonzer Straße	06.08.1984	Standard
10.1	Fl. Nrn. 2516 und 2458/29	16.12.1986	§13
11.	Am Spratzer	08.08.1984	Standard
11.1	Änderung Fl. Nr. 1550/5	24.06.2011	§13
11.2	Änderung Fl. Nrn. 1555 und 1555/1	18.01.2016	§13
12.	Treibweg-Weingartensgraben I	30.04.1985	Standard
12.1	Wohngebiet an der Aischthalhalle	14.03.2014	§13a
15.	Etzelskirchen - Südwest	07.11.1986	Standard
15.1	Änderung (Fl. Nrn. 424, 423/3)	03.08.2012	§13a
16.	Hutwiesen (Sondergebiet am Greiendorfer Weg)	29.01.1981	Standard
16.1	(Nr. 16a) „Wohnen am Greiendorfer Weg“	11.12.2020	§13a



17.	Etzelskirchen Süd III	06.02.1987	Standard
18.	Etzelskirchen Süd IV	19.06.1987	Standard
18.1	Änderung	20.07.1989	§13
19.	Sondergebiet für Erholung und Sport	01.12.1989	Standard
19.1	Änderung (Fl. Nr. 926)	25.10.2013	§13
20.	Gewerbegebiet Ost II	06.08.1991	Standard
20.1	Änderung Geschossflächenzahl	12.10.1998	einfache Änderung
20.2	Änderung Art der baulichen Nutzung (Tierkörperbeseitigung)	10.11.2000	einfache Änderung
21.	Südl. Kieferndorfer Weg - Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung	27.08.1991	Standard
21.1	Änderung, Fl. Nr. 876/4	10.06.2011	§13a
21.2	Änderung, Fl. Nr. 876/2	11.11.2011	§13
21.3	Änderung, Fl. Nr. 876	01.08.2014	§13a
27.	Am Forsthaus II	22.03.1996	Standard
27.1	Änderung	31.01.1997	§13
27.2	Änderung	17.10.1998	§13
32.	Wachenrother Weg 1998	01.04.1999	Standard
32.1	Änderung, Fl. Nrn. 1926 und 2072 (Bereich Annaweg)	25.06.1999	§13
32.2	Änderung, Fl. Nrn. 1932/6, 1932/4, 1932, 1933, 1933/1, 1932/1, 1932/2	17.09.1999	§13
32.3	Erweiterung Wachenrother Weg 1998	04.02.2000	Standard
32.4	Erweiterung Wachenrother Weg 1998, Sondergebiet 3 - Schule	21.12.2001	Standard
32.5	„3. Änderung“	11.04.2014	§13a
32.6	6. Änderung Wachenrother Weg (Wohnanlage)	04.02.2000	§13a
33-1	Häckersteig I	22.07.2002	Standard
33-2	Häckersteig II	18.10.2004	Standard
33-2.1	Änderung (Bereich der Fl. Nrn. 1329/1, 1328/1, 1330/1, 1331/1, 1314/4)	11.08.2006	§13
33-3	Sophienweg	13.06.2005	Standard
33-3.1	Änderung am Sophienweg	06.08.2010	§13
33-4	Häckersteig III	25.06.2007	Standard
33-5	Häckersteig IV	27.09.2010	Standard
34.	Schellenberg-Galgenberg	29.07.1994	Standard
34.1	1. Änderung	24.11.1995	Standard
34.2	2. Änderung	26.05.2000	Standard
34.2	Ausgleichsbebauungsplan zur 2. Änderung	26.05.2000	Standard
34.3	3. Änderung	27.11.1998	Standard
34.4	4. Änderung	08.10.2010	Standard
34.5	Änderung im Bereich der Fl. Nrn. 2438 und 2439	14.04.2000	§13
34.6	5. Änderung, Fl. Nr. 2439	02.12.2005	§13
34.7	6. Änderung, Fl. Nrn. 2442/1, 2441, 2440/3	07.01.2011	§13a
34.8	7. Änderung	30.01.2015	Standard
38.	Nackendorf 1994	20.12.1996	Standard



39.	Am Gremsdorfer Weg	08.11.1996	Standard
39.1	1. Änderung	30.04.1999	Standard
39.2	Änderung	04.08.2000	§13
39.3	Änderung Art der baulichen Nutzung (Tierkörperbeseitigung)	10.11.2000	einfache Änderung
39.4	Änderung der Festsetzungen (Nr. 5 „Begrünung“ und 9 „Außenwandgestaltung“)	09.11.2001	einfache Änderung
41.	Auf der Ebene	14.11.1997	Standard
41.1	1. Änderung	06.02.1998	Standard
42.	Nördlich der Greuther Straße (Zentbechhofen)	15.11.1997	Standard
43.	Heldenfriedhof	28.09.2001	Standard
44.	Sterpersdorf Am Eichelberg	07.08.1998	Standard
44.1	Änderung	25.06.1999	§13
46.	Sterpersdorf Am Schwarzenbacher Weg	07.08.1998	Standard
47.	Gewerbegebiet Medbacher Weg	17.10.1998	Standard
47.1	Änderung „Am Medbacher Weg“	04.08.2000	§13
47.2	Änderung Art der baulichen Nutzung (Tierkörperbeseitigung)	10.11.2000	einfache Änderung
47.3	Änderung von Festsetzungen	09.11.2001	einfache Änderung
47.4	Änderung „Am Medbacher Weg“	10.10.2003	§13
48.	Sandgass	16.04.1999	Standard
51.	Erweiterung Gewerbegebiet Medbacher Weg	25.06.1999	Standard
51.1	Änderung Art der baulichen Nutzung (Tierkörperbeseitigung)	10.11.2000	einfache Änderung
51.2	Änderung von Festsetzungen	09.11.2001	einfache Änderung
53.	Ailersbach	23.12.1999	Standard
54.	Margaretenweg	22.12.2000	Standard
56.	Zentbechhofen 2000	24.05.2002	Standard
57.	Etzelskirchen Am tiefen Stein	16.03.2001	Standard
59.	SB-Warenhaus Rothenburger Straße	08.11.2002	Standard
60.	Greuth Nord	30.04.2010	Standard
60.2	2. Änderung	im Verfahren	
62.	Unterer Trieb I	18.10.2010	Standard
62.1	Änderung	05.08.2011	§13
63.	Lehmgrube I	19.05.2006	Standard
63.1	1. Änderung	30.04.2009	§13
63.2	2. Änderung	01.10.2010	§13
64.	Lehmgrube II	01.05.2020	Standard
65.	Am Schwarzenbach	09.03.2007	Standard
66.	Nackendorf Schafsee	01.06.2007	Standard
66.1	Änderung und Erweiterung Nackendorf Schafsee	23.10.2015	Standard
67.	Am weißen Knöcklein	13.06.2008	Standard
67.1	1. Änderung	26.10.2012	§13
67.2	2. Änderung	18.01.2013	§13
68.	Nackendorf - An der Limbacher Leite	05.09.2008	Standard



69.	Mühläcker	21.12.2012	Standard
71.	Alte Schäferei (Kleinneuses)	05.08.2011	Standard
73.	Greuth Nord II	13.02.2015	Standard
75.	Photovoltaikanlage Linsenbreite	20.07.2012	Standard
76.	GE - Am Kiebitzengraben	05.07.2013	Standard
78.	Medbach Ortsgrenzen	10.12.1986	Standard
81.	Häckersteig V	20.06.2014	Standard
82.	Auf der Ebene II	04.12.2015	Standard
83.	Greuth Ortsabrundungssatzung	01.02.1990	Standard
84.	Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel an der B 470	01.08.2014	§13a
86.	SO GEH Fachmarktzentrum Aischparkcenter	20.04.2017	Standard
87.	Freizeitanlage in der Aischau	09.08.2019	Standard
89.	Jungenhofen Ortsabrundungssatzung	23.03.1993	Standard
90.	Nackendorf Süd-Ost, Abschnitt I	15.01.2016	Standard
91.	Mechelwind Am Ochsenweiher	04.12.2015	Standard
93.	Etzelskirchen West	12.08.2016	Standard
93.1	Änderung von Festsetzungen	01.05.2020	§13
94.	Häckersteig VI	01.05.2020	Standard
95.	Im Saugrund, Lappach	27.07.2018	§13b
96.	Schaffrath, Förtschwind	01.06.2018	§13b
97.	Seeleinsäcker, Schwarzenbach	08.02.2019	§13b
98.	Gartenleite, Jungenhofen	01.05.2020	§13b
99.	Mechelwind Ost	23.09.2019	Standard
100.	Etzelskirchen Nord-Ost	<i>im Verfahren</i>	
103.	Medbach Nordwest	17.05.2019	§13b
106.	Wohnanlage Kieferndorfer Weg	26.03.2021	§13a
106.	Wohnanlage Kieferndorfer Weg - Erweiterung Nord	26.08.2022	§13a
109.	Etzelskirchen West II	<i>im Verfahren</i>	
113.	Solarpark Nackendorf	<i>im Verfahren</i>	
114.	Einbeziehungssatzung Sterpersdorf	29.11.2021	Standard
115.	Gewerbegebiet Lekkerland	<i>im Verfahren</i>	
116.	An den drei Kreuzen	08.03.2024	Standard
119.	Ergänzungssatzung Biengarten	05.05.2023	Standard
121.	Bürgersonnenenergie Medbach	<i>im Verfahren</i>	
122.	Nördlich Am Obstgarten, Zentbechhofen	<i>im Verfahren</i>	

Derzeit befinden sich mehrere Bebauungspläne in Aufstellung (siehe *grau* markierte Bebauungspläne). Hierzu zählen die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Lekkerland“, Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Höchststadt Ost, Erweiterung Omnibus Vogel“ in Höchststadt, „Etzelskirchen Nord-Ost“ sowie „Etzelskirchen West II“ in Etzelskirchen und „Nördlich Am Obstgarten“ in Zentbechhofen. Sobald die Bebauungspläne rechtskräftig sind, wird dies in der Tabelle ergänzt.

2.2.4 FACHPLANUNGEN

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Um die städtebauliche Entwicklung der Stadt Höchststadt an der Aisch zielführend voranzutreiben, wurde 2010 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) in Auftrag gegeben, welches 2013 fertiggestellt wurde. Anders als in der verbindlichen Bauleitplanung, durch die städtebauliche Ziele rechtsverbindlich umgesetzt werden, dient das ISEK als strategisches Entwicklungskonzept, das handlungsorientierte Zielvorgaben entwickelt, die für die Kommune nicht rechtsbindend, jedoch selbstverpflichtend wirken.

Das ISEK berücksichtigt dabei neben der Bestandssituation der Stadt eine Vielzahl an Aspekten, wie beispielsweise soziale Aspekte, medizinische Versorgung, Infrastruktur, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung, etc. Diese wurden mit den politischen Entscheidungsträgern der Stadt sowie den Bürgern analysiert, um daraus Leitlinien zu entwickeln, die die künftige Entwicklung der Stadt aufzeigen und mögliche Maßnahmen vorschlagen.

Diese Leitlinien wurden bei den Planungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Da sich seit 2013 jedoch einige Rahmenbedingungen geändert haben, haben sich während der Planungen einige Maßnahmen als nicht umsetzbar oder unwirtschaftlich erwiesen. Die Planung wurde deshalb auch auf die aktuellen Voraussetzungen in der Stadt und der Gesellschaft abgestimmt und gegenüber den Erkenntnissen aus dem ISEK abgewogen.

Die Stadt plant derzeit ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu erstellendes bzw. fortzuschreibendes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Dabei ist zu evaluieren, welche Maßnahmen aus dem bisherigen ISEK umgesetzt und welche Ziele erreicht wurden. Die Planungen für die Erstellung eines „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) - Stadt Höchststadt a. d. Aisch 2035“ wurden bereits in die Wege geleitet.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des bereits vorhandenen ISEK von 2013 aufgeführt:

STÄRKEN- UND SCHWÄCHENANALYSE

Im ISEK wurden Stärken und Schwächen der Stadt analysiert. Dabei wurden vor allem die Bereiche Siedlungsentwicklung, Einzelhandel und Gewerbe, Städtebau und Verkehr, Naherholung, Tourismus, Natur und Ökologie und Bildung, Soziales und Kultur untersucht. Die wichtigsten Erkenntnisse werden im Folgenden dargestellt, ausführliche Berichte können im ISEK nachgelesen werden, das auf der Homepage der Stadt zur Verfügung steht.

Bei der Betrachtung der **Siedlungsentwicklung** in Höchststadt kommt das ISEK zu der Erkenntnis, dass im gesamten Stadtgebiet zahlreiche Baulücken vorhanden sind, die großes Potenzial für eine effektive Nutzung bereits erschlossener Bauflächen bieten. Die Stadt sollte hier auf eine Aktivierung freier Grundstücke hinwirken, um die Innenentwicklung und Nachverdichtung voranzutreiben. Hierzu kann auch eine Umwidmung im Flächennutzungsplan erforderlich sein, also eine Änderung der dargestellten Art der baulichen Nutzung.

Hinzu kommt, dass die Grundstücke, insbesondere in den älteren Baugebieten, in Höchststadt verhältnismäßig groß sind und deshalb großes Nachverdichtungspotenzial bieten. In den Baugebieten der letzten Jahre wurde deshalb bereits im Hinblick auf den zunehmenden Flächenverbrauch darauf geachtet, kleinere Grundstücke auszuweisen. Dies soll in Zukunft ebenso berücksichtigt werden, wie die Planung zweckmäßiger Straßenbreiten. Auch hier sind im Altort und den älteren Baugebieten teilweise sehr breite Verkehrsflächen zu finden.

Als problematisch werden die **Gewerbegebiete**, sowohl südlich der Aisch als auch entlang der großen Bauerngasse, eingestuft. In Höchststadt Süd trennt das Gewerbegebiet die südlichen Wohngebiete vom Stadtzentrum ab. Der südliche Stadteingang (sowohl im Bereich des Karpfenkreisels als auch von Osten kommend entlang der B470) wird als „ungestaltet“ bewertet. Hier wurden in den letzten Jahren neben der

Aufwertung der Fortuna Kulturfabrik mit Außenanlagen, jedoch bereits weitere Bereiche umgestaltet (z.B. neue Pforte Schaeffler, Nahversorgungszentrum EDEKA, neue Tankstelle, McDonalds, etc.), die den östlichen Ortseingang entlang der B470 modern und geordneter wirken lassen. Westlich des Karpfenkreisels wird die bestehende Gewerbeansiedlung kritisch gesehen, da dadurch der Übergang in die freie Landschaft gestört und der herausragende Blick auf die historische Stadtsilhouette versperrt wird. Die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist hier jedoch zukünftig nicht geplant.

Die Situation in der Großen Bauerngasse wird ebenso als ungeordnet beschrieben, da hier hinsichtlich der Nutzungsarten (Wohnen- und Gewerbe) und der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen keine geordnete Siedlungsentwicklung stattgefunden hat. Auch hier ist jedoch in den letzten Jahren durch Neubauten und Umgestaltungen entlang der Großen Bauerngasse eine größtenteils moderne und geordnete Bebauung entstanden.

Als Stärke wird die Situation des **Einzelhandels** beschrieben, die sich in den vergangenen Jahren weiter positiv entwickelt hat. Höchststadt weist dabei eine hohe Kundenbindung auf, was die Standortqualitäten von Höchststadt als Mittelzentrum unterstreicht. Insgesamt betrachtet ist die Stadt nicht nur für ihre Bewohner, sondern auch für Gewerbetreibende ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit breitem Angebot.

Im ISEK wurde noch die örtliche Verteilung der Einzelhandelsgeschäfte, sowie das Angebot verschiedener Sortimente als Schwäche dargestellt. Mit der Ansiedlung des Aischparkcenters im Nordosten von Höchststadt und des Nahversorgungszentrums entlang der B470 konnte sich die Stadt jedoch auch hier positiv entwickeln und die im ISEK dargestellten Schwächen verbessern. Dennoch liegen die Nahversorgungszentren nicht in unmittelbarer Nähe der Wohngebiete, sodass der innerörtliche Verkehr dadurch erhöht wird.

Eine Schwäche, für die weiterhin eine zweckmäßige Lösung gefunden werden muss, ist die Belebung der Innenstadt. Hier sind nur noch wenige Einzelhandelsbetriebe zu finden. Auch im Bereich Gastronomie ist das Angebot schlecht und in den letzten Jahren sogar noch zurückgegangen.

Als große Stärke von Höchststadt wird die überregional gute **Verkehrsanbindung** an die Autobahn und die Bundesstraßen B470 und B505 gesehen. Hier werden jedoch bereits erste Problemstellen benannt, wie zum Beispiel der *Karpfenkreisel* der B470, wo es zu Stoßzeiten zu erheblichen Rückstaus, insbesondere nach Höchststadt Nord und Süd kommt. Darüber hinaus gibt es im innerstädtischen Bereich einige kritische Stellen, wie beispielsweise die Engstelle am Krankenhaus St. Anna. Die B505 ist außerdem nur über Etzelskirchen erreichbar. In den letzten Jahren hat sich hier keine Verbesserung ergeben. Inzwischen wurde jedoch für Teilbereiche bereits ein Verkehrskonzept erstellt, sodass zukünftig mit einer Verbesserung der Verkehrsführung zu rechnen ist, insofern dieses umgesetzt werden kann.

Für die Bewohner von Höchststadt und der umliegenden Gemeinden bietet die Stadt zahlreiche **Freizeitmöglichkeiten**. Neben der Landschaft, die sich mit ihren verschiedenen Highlights für Wanderungen und Fahrradtouren anbietet, zeichnet sich die Stadt insbesondere durch die Eishalle und das Frei- und Hallenbad, sowie das **kulturelle Angebot** in der Fortuna Kulturfabrik aus. Mit den zahlreichen Sportvereinen und -anlagen ist für jede Altersgruppe ein breites Freizeitangebot gegeben.

Die landschaftlichen Potenziale und vorhandenen Freizeiteinrichtungen werden jedoch ausschließlich von Einheimischen genutzt. Eine touristische Nutzung ist bisher kaum vorhanden. Hier zeigt sich am touristischen Angebot und dessen Vermarktung demnach noch eine deutliche Schwäche.

Im Bereich **Bildung und soziale Einrichtungen** weist die Stadt verschiedene Stärken auf. Als Schulstandort aller Schultypen (Grund-, Mittel-, Real-, Don-Bosco-Schule und Gymnasium), sowie verschiedener Berufsfachschulen nimmt Höchststadt in der Region eine wichtige Versorgungsfunktion ein. Diese Rolle hat die Stadt auch hinsichtlich der medizinischen Versorgung inne. Mit dem Krankenhaus, das durch Kooperation mit dem Universitätsklinikum Erlangen in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung genommen hat, und einem breiten Angebot an Fachärzten und ambulanten und stationären Pflegeeinrichtungen ist man hier überdurchschnittlich gut ausgestattet.

Durch die Zweigstelle des Landratsamtes, den Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt als Verwaltung der Nachbargemeinden Markt Mühlhausen, Markt Gremsdorf, Vestenbergsgreuth und Markt Lonnerstadt und weitere Behörden ist Höchststadt ein wichtiger Standort im nordwestlichen Landkreis.

ENTWICKLUNGSLEITLINIEN

Das ISEK hat aus den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, sowie dem damaligen Stand des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung von Wünschen und Anregungen aus der Bevölkerung verschiedene Entwicklungsleitlinien entwickelt. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Höchststadt bei der Entwicklung des ISEK noch als mögliches Mittelzentrum eingestuft war. Demnach wurde als oberstes Ziel ausgegeben, die Anforderungen an ein Mittelzentrum zu erfüllen. Inzwischen stellt die Stadt ein Mittelzentrum dar und hat sich seither überwiegend positiv entwickelt.

Entwicklungsleitlinien werden für verschiedene Bereiche formuliert, die im Folgenden aufgeführt werden. Ausführliche Hintergrundinformationen hierzu sind dem ISEK zu entnehmen.

ENTWICKLUNGSLEITLINIEN AUS DEM ISEK	ZWISCHENZEITLICHE UMSETZUNG
Bauleitplanung	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ einheitlichere Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben ▶ weitere Vermischung von Wohnen und Gewerbe vermeiden ▶ Verkehrsprobleme reduzieren <p><i>Durch eine evtl. mögliche Verlagerung von öffentlichen Einrichtungen die beengte räumliche und verkehrliche Situation entschärfen; gegenseitige Beeinträchtigungen von Wohnbereichen und öffentlichen Einrichtungen vermeiden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Nutzungs- und Gestaltungskonzept für das Umfeld der Kulturfabrik <p><i>Stärkung und Ausbau für Tourismus und Naherholung; Reduzierung bzw. Begrenzung der gewerblichen Nutzung</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Erlass einer Garagen-, Stellplatz und Freifächensatzung ▶ Neubau Zweigstelle Landratsamt Erlangen-Höchststadt ▶ Bereits umgesetzt ▶ z.B. Seniorenparcours oder Kneippanlage Engelgarten
Infrastruktur	
Während der Planungen zum ISEK bereits positive Entwicklung (ins. Kläranlage)	▶ neue KA (2014)
Wirtschaft	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Große Bauergasse als Schwerpunkt für „Einkaufen und Versorgung“ entwickeln ▶ Nachholbedarf in Sortimenten Technik, Haushaltsbedarf und Sport/Camping ▶ Altstadt als Einzelhandelsstandort erhalten, Belebung der Innenstadt auch über Geschäftszeiten hinaus <p>Bedarf für zwei Standorte des periodischen Bedarfs (Nahrungsmittel und Drogerie); nur noch bedingt Bedarf für</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Entwicklung von überwiegend Handwerksbetrieben in der Großen Bauergasse ▶ Ansiedlung von Expert, Action, Wohnmobilhandel, Wigwam etc. ▶ Stadtstrand, Gestaltung des Brunnens, Bücherschrank, öffentl. WC, Geschenkeladen ▶ Entwicklung des Aischpark-Centers und des großflächigen

<p>Baumarkt/Einrichtungssortiment; Entwicklungsmöglichkeiten in Bereichen Technik, Haushalt und Bekleidung</p> <p>Ausbau des touristischen Angebots, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Gastronomie und Übernachtungen ▶ Rad- und Wanderwege mit Broschüren und Info-Tafeln ▶ Überregionale Werbung (persönlich, Internet) ▶ Koppelung mit kulturellen, stadtgeschichtlichen und naturkundlichen Angeboten ▶ Vermittlung der regionalen Identität <p>Einrichtung einer Tourist-Information als zentraler Ansprechpartner</p>	<p>Einzelhandels an der B470 (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Bekleidung, etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Entwicklung verschiedener Angebote, z. B. A.-Knobelspieß-Weg (Radweg), Pflanzenweg Trimm-Dich-Pfad, versch. Wanderungen und Stadtführungen (Genusswandern, Nachtwanderung, etc.) ▶ Spix-Museum – blaue Aras ▶ Infotafeln im Stadtgebiet ▶ wurde nahe dem Marktplatz eingerichtet
<p>Verkehr</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Reduzierung verkehrsbedingter Beeinträchtigungen ▶ Umleitung des Verkehrs um die Altstadt ▶ Parkplatzangebot und Parkleitsystem verbessern ▶ Förderung neuer Verkehrsmittel (E-Mobilität) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ in Planung (siehe Kapitel Verkehr)
<p>Bildung</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bildungsangebot erhalten und erweitern ▶ Ausbau Nachmittagsbetreuung ▶ Verbesserung der Erreichbarkeit der Schulen (Ausbau Geh-Radwege, Optimierung ÖPNV) ▶ Weitere unterstützende Maßnahmen (Ausbau Sportstätten, Vernetzung mit Nachbargemeinden, Kooperation mit Hochschulen, Zusammenlegung Grundschulen prüfen, Infoplattform für Schüler, Lehrer, Eltern) ▶ Lösung für überlastete Realschule ▶ Entscheidungen über Erweiterungen/ bauliche Investitionen bestehender Schulstandorte ▶ Ausbau der Berufs(fach)schule 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ positive Entwicklung, z. B.: <ul style="list-style-type: none"> → Entwicklung der VHS → Erweiterung Gymnasium ▶ Vorplanungen für eine offene Ganztagschule

Familie und Soziales	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Erhalt und Förderung der sozialen und medizinischen Einrichtungen ▶ Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ▶ Einrichtung eines Alten- und Pflegeheims im südlichen Stadtteil ▶ Unterstützende Maßnahmen (generations-übergreifendes Wohnen, Umsiedlungen, neue Kindergärten, Behinderten-/Seniorenbeauftragten installieren) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Krankenhaus im Bestand gesichert und erweitert ▶ Innenstadt größtenteils barrierefrei ▶ Entwicklung neuer Kindergärten
Kultur	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Aufwertung Freiflächengestaltung im Bereich der Fortuna Kulturfabrik ▶ Verbindung von Altstadt und Fortuna-Gelände ▶ Verbindung von Einkaufen und Freizeit, insbesondere in der Altstadt ▶ Kopplung kultureller Attraktionen mit Naherholung und Tourismus 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Aufwertung der Außenanlagen der Fortuna Kulturfabrik ▶ Geh- und Radwegverbindung Kulturfabrik - Altstadt
Energie, Umwelt, Ökologie	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Naturverträgliche Gestaltung der Randzonen zwischen Gewerbe und Aischaue ▶ Erhalt wichtiger naturräumlicher Elemente (Teichgebiete, Hecken) ▶ Nachhaltiges Energiekonzept für Höchststadt ▶ Bewusstsein für Energiesparen verbreiten ▶ Ausbau erneuerbarer Energiequellen 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ in Bearbeitung ▶ Förderung von Photovoltaik (z. B. auch Bürgersonnenenergie“ Freiflächen-PV) ▶ Kriterienkatalog Freiflächen-PV ▶ Windräder in Planung ▶ zusätzliche E-Ladestationen (auch für Fahrräder)
Öffentlichkeitsarbeit	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Flächendeckender Internetausbau ▶ Verbesserung der Homepage 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ positive Entwicklung

2.2.5 DENKMALSCHUTZ

Im gesamten Stadtgebiet von Höchststadt sind viele Bau- und Bodendenkmäler vorhanden, die sowohl in der Themenkarte 4.4 dargestellt als auch auf den folgenden Seiten textlich aufgeführt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Denkmalumgriff durch laufende Überplanungen, Ausgrabungen und Korrekturen ständig verändern kann. Die aufgeführten Denkmäler entsprechen einem Stand vom 21.02.2024. Aktuelle Denkmaldaten können im Internet, beispielsweise im Bayern-Atlas (Karte Denkmaldaten) oder beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, abgerufen werden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind (insb. Nähebereich), bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen

Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen (Art. 15 Abs. 1 BayDSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist (s. Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

BAUDENKMÄLER

Mit dem Erlass des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) von 1973 wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beauftragt, eine Denkmalliste aufzustellen. Baudenkmäler sind gemäß § 4 DSchG zu erhalten. Veränderungen bedürfen der Erlaubnis bzw. der baurechtlichen Genehmigung.

Die historische und baugeschichtliche Bedeutung, d.h. die Bedeutung als Kulturdenkmal wird unter dem Aspekt der Schutzwürdigkeit von Gebäuden und Gebäudegruppen (Ensembles) durch die Denkmalliste festgelegt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stuft mit Stand vom 21.02.2024 folgende Bauwerke in die oben beschriebene Kategorie ein:

- E-5-72-135-1 **Ensemble Kellerberg.** Das Ensemble umfasst eine im 17. und 18. Jahrhundert beiderseits eines leicht ansteigenden Hohlwegs entstandene Reihung von Eingangsbauwerken zu unterirdischen Bierkellern und später aufgesetzten Kellerhäuschen. Während die Felsenkeller zur Lagerung von Bierfässern bereits im 17. Jahrhundert außerhalb der Stadt in bisher unbebautem Gebiet in den Felsen gehauen wurden, entstanden die dazugehörigen Kellerhäuschen ab dem 18. Jh. Ursprünglich als Geräteschuppen genutzt, entwickelten sich die Häuschen rasch zu beliebten Aufenthaltsorten zum Verzehr des in den Kellern gelagerten Biers. Die Häuschen wurden im 18. Jahrhundert als Fachwerkkonstruktion mit Walmdächern gebaut, nachweislich ist das erste 1730 entstanden. Insgesamt existieren 26 Eingänge zum mehrstöckigen und weitverzweigten Kellersystem, das zuletzt noch 1930-36 erweitert wurde. An einigen Stellen wurden die Kellerhäuschen umgebaut und erneuert, so dass nun auch giebelständige Satteldachhäuschen das überlieferte Straßenbild prägen. Der schattenspendende Baumbewuchs schützt die Kellereingänge vor zu viel Sonneneinstrahlung.
- D-5-72-135-76 **Aisch; Alte Aischbrücke; Sauanger.** Alte Brücke über die Aisch, gewölbte Sandsteinbrücke mit sieben Rundbögen und oberstromseitig keilförmig verstärkten Brückenpfeilern, massiv gemauerte Brüstung mit kleinen Entwässerungsöffnungen, im Kern 14. Jh., Ausbau zwischen 1620 und 1644 sowie 18. Jh.; Heiligenfigur, Steinskulptur des hl. Nepomuk, um 1750; auf der westlichen Brüstung.
- D-5-72-135-136 **Aischer Weg; Höchstädter Straße 5.** Bildstock, oktogonaler Schaff mit hochformatigem Aufsatz mit Dreiecksgiebeln, Sandstein, neugotisch, bez. 1858; im Ort. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-95 **Albrecht-Dürer-Straße 43.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Walmdachbau mit stichbogigen Fenstern und Gurtgesims, mittleres 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-62 **Am Brauhaus 1.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Zierfachwerkobergeschoss, 1. Drittel 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-121 **Am Eichelgraben.** Steinkreuz, auf der Vorderseite ein Buckel, auf der Rückseite ein Schwert, Sandstein, wohl 17. Jh.; zwischen Medbach und Aisch. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-90 **Am Höchstädter Weg.** Bildstock, hochrechteckiger Sockel mit Vierkantschaff und zweiseitigem Aufsatz, Relief der Marienkrönung, bez. 1865; zwischen Ailersbach und Lappach. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-89 **Am Höchstädter Weg.** Bildstock, rechteckiger Sockel mit vierseitigem Aufsatz und Rundbogennische mit Muttergottesfigur und Zeltdach mit Bekrönungskreuz, Anfang 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-54 **Am Kirchplatz 2.** Wohnhaus, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Walmdach und stehenden Satteldachgauben, 1. Hälfte 19. Jh. *Nachqualifiziert*

- D-5-72-135-53 **Am Kirchplatz 4.** Kath. Pfarrkirche St. Georg, Saalbau mit Satteldach, eingezogenem 3/8-Abschluss und Strebepfeilern, Fassade mit Pilastergliederung und Schweifgiebel, Chorflankenturm mit Zwiebelhaube und Glockenaufsatz, ursprünglich dreischiffige Staffelhalle, Untergeschosse des Turms Ende 13./14. Jh., Langhaus im Kern 2. Hälfte 14. Jh., Langhauserweiterung 1551-71, barocke Umgestaltung nach Plänen von Franz Anselm Frh. von Ritter zum Groenesteyn, 1728-30; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, teilweise verputztes Sandsteinquadermauerwerk mit Ziegelverdachung und Stichbogennischen, 18. Jh., mit älteren Teilen; Ölberganlage, hügelartige Grotte aus Tuffstein, Anfang 19. Jh., darin Ölbergfiguren aus Ton, polychrom, 1540. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-55 **Am Kirchplatz 5;** Nähe Kirchplatz. Pfarrhaus, repräsentativer, zweigeschossiger Walmdachbau mit Gesimgliederung und betonter Mittelachse, Säulenportal mit Sprenggiebel und Christusfigur, spätklassizistisch, Chronogramm bez. 1884; Nebengebäude, massiver Satteldachbau, gleichzeitig; Einfriedung, Mauer mit Blendnischen und Torpfeilern, gleichzeitig; Pavillon, achtseitiger Zentralbau mit Blendnischen und Akroterien, gleichzeitig. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-21 **Am Stadttor 2.** Stadttor, Nürnberger Tor, Rechteckturm mit spitzbogiger Tordurchfahrt und barocker Achteckhaube, Sandsteinbuckelquader mit Saumschlag und Zangenlöschern, drei Inschriftentafeln auf der Stadtseite, östlich Vorwerk des zweiten Mauerrings, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Walmdach, auf der Nordseite Freitreppeaufgang aus Sandsteinquadern mit Schmiedeeisengittern, 14./15. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-137 **Am Steinbruch 4.** Bildstock, Sockel mit profilierter Abdeckplatte, rundem Schaff und vierreihigem Aufsatz mit eisernem Dreifachkreuz mit Corpus, wohl 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-73 **An der Stadtmühle 1.** Stadtmühle, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Eckpilastern und Gurtgesims, Mansardwalmdach mit Stand- und Fledermausgauben, bez. 1775; Scheune, eingeschossiger, traufseitiger Halbwalmdachbau mit Aufzugsgaube und Fledermausgauben, gleichzeitig. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-91 **Antoniuskapelle 2.** Kath. Wallfahrtskapelle St. Antonius, Langhaus mit Satteldach und oktogonalem Dachreiter mit Kegeldach, Chor mit geradem Abschluss und Zeltdach, Langhaus im Kern 17. Jh., erneuert 1842, Chor 1911; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, Bruchsteinmauer mit Blendarkaden, wohl 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-6 **Badgasse 2.** Wohnhaus, zweigeschossiger giebelseitiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, westlich zweigeschossiger Traufseitenbau mit abgewalmten Satteldach, im Kern 2. Hälfte 17. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-142 **Badgasse 7.** Ackerbürgerhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit westlichem Walmdachanbau, Fachwerk verputzt, 18. und Mitte 19. Jh., mit Hausfigur und Gedenktafel; Geburtshaus Johannes Spix. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-84 **Bahnhofstraße.** Steinkreuz, Sandstein, wohl 17. Jh.; an der Straßengabelung Forchheim-Weisendorf-Sterpersdorf. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-8 **Bahnhofstraße 9; Bahnhofstraße 18.** Ehem. Pinselfabrik, später Schuhfabrik: Borstenzurichterei, monumentaler dreigeschossiger Sichtziegelsteinbau mit Walmdach, Mittelrisalit, Gesimgliederung und kolossalen Halbsäulen, in expressionistisch-neoklassizistischen Formen, von Wilhelm Hammer, 1923; Kesselhaus, erdgeschossiger, verputzter Halbwalmdachbau mit Rund- und Segmentbogenfenstern und Toreinfahrten, gleichzeitig. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-9 **Bamberger Straße 2.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, wohl 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-77 **Bamberger Straße 9.** Kreuzschlepper, hochrechteckiger Sockel mit profilierter Abdeckplatte, darauf kreuztragender Christus, bez. am Sockel 1728; an der Bamberger Straße. *Nachqualifiziert*

- D-5-72-135-1 **Brückenstraße 2.** Ehem. Stadtbefestigung, Stadtmauer aus Steinquadermauerwerk, in großen Teilen erhalten auf der West- und Nordseite zwischen Schloss und ehem. Pfeifftor am nördlichen Stadtausgang, auf der Nordost- und Ostseite bruchstückhaft entlang Am Graben sowie zwischen Kirchhof und Stadtturm, auf der Südostseite zwischen Stadtturm und Schloss, von den Toren erhalten das sog. Nürnberger Tor am östlichen Stadtausgang (vgl. Am Stadttor 2); errichtet 14./15. Jh.; Erweiterung der Stadtbefestigung, Mauerstücke entlang dem Heldenfriedhof und entlang dem Treibweg, spätmittelalterlich; vermutlich nicht zu Ende geführt. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-13 **Brückenstraße 9.** Torpfeiler, bossierte Sandsteinpfeiler mit vasenförmigen Aufsätzen, wohl 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-15 **Dr.-Haas-Gasse 5.** Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Walmdach, 2. Hälfte 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-71-135-17 **Engelgasse 3.** Bauernanwesen, eingeschossiger traufständiger Mansardhalbwalmdachbau mit geohrten Fensterrahmen und Eckpilaster mit Bandelwerkfüllung, nördliche Giebelwand Fachwerk, Mitte 18. Jh.; Scheune, eingeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, Mitte 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-18 **Färbergasse 4.** Kleinhaus, eingeschossiger Mansardhalbwalmdachbau, frühes 19. Jh. nachqualifiziert
- D-5-72-135-80 **Gänsängerlein.** Bildstock, Diamantsockel (erneuert) mit rundem gebauchten Schaff und vierseitigem Aufsatz, bez. 1614. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-102 **Greiendorf 1.** Wassermühle, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzbänderung, um 1800, rückwärtig durch Kunstmühle aufgestockt, 1929, mit Mühlenkanal und Turbinenhaus (mit technischer Ausstattung); zugehörige Scheune, Massivbau mit Halbwalmdach, 2. Hälfte 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-164 **Greiendorf 14.** Felsenkeller, ehem. Bierkeller, in den Sandsteinfels gehauene Felsengänge mit Steinbänken zur Fasslagerung, 18./frühes 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-105 **Greuth 44; Greuth 49; In Greuth; Kr ERH 17.** Bildstock, Sandstein, Ende 17. Jh.; an der Straße nach Zentbechhofen. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-131 **Greuther Straße 4.** Bauernanwesen, Wohnhaus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Eckpilastern und Gurtgesims, bez. 1837; Scheune, massiver Satteldachbau mit Eckpilastern, bez. 1899. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-20 **Große Bauerngasse 2; Große Bauerngasse 4; Nähe Große Bauerngasse.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, 18. Jh.; Hofftor, zwei genutete Rechteckpfeiler mit Kugelaufsätzen und stichbogiger Fußgängerpforte, barock, Mitte 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-129 **Große Wiesen.** Bildstock, sog. St.-Georgs-Marter, rechteckiger Sockel mit gebauchter Säule und vierseitigem Aufsatz mit rundbogigen Reliefdarstellungen, Sandstein, bez. 1732; an der Straße nach Weidendorf. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-128 **Große Wiesen.** Bildstock, Vierkantschaff mit vierseitigem Aufsatz mit offener Ädikula und Zelt Dach mit Kreuz, 1. Drittel 18. Jh.; an der Straße nach Weidendorf. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-22 **Hauptstraße 1.** Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18./frühes 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-23 **Hauptstraße 2.** Bürgerhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, im Kern 18. Jh., modernisiert; anschließend Mauerzug der Stadtbefestigung, 14./15. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-24 **Hauptstraße 3.** Hotel, zweigeschossiger traufständiger Halbwalmdachbau in Ecklage mit Zierfachwerkobergeschoss, 1. Hälfte 18. Jh., Umbau bez. 1835. *Nachqualifiziert*

- D-5-72-135-25 **Hauptstraße 4.** Bürgerhaus, zweigeschossiger traufständiger Walmdachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, Rokoko-Fassade mit Pilaster- und Gesimsgliederung, um 1750. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-26 **Hauptstraße 5.** Ehem. Rathaus, zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, Mittelrisaliten und Lisenen- und Gesimsgliederung, im Westen Fassadenturm mit Tonnenaufsatz, um 1870. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-27 **Hauptstraße 6.** Ehem. Gasthof, zweigeschossiger traufständiger Eckbau mit Halbwalmdach und verputztem Fachwerkobergeschoss, wohl 17./18. Jh., teilweise modernisiert. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-28 **Hauptstraße 7.** Bürgerhaus, zweigeschossiger giebelständiger Eckbau mit Satteldach und Fachwerkobergeschoss und -giebel, 1. Hälfte 18. Jh.; Hausmadonna, Holz, gefasst, 1. Viertel 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-29 **Hauptstraße 8.** Bürgerhaus, zweigeschossiger Eckbau mit Walmdach, im Kern 17. Jh., Umbau bez. 1821, modernisiert. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-30 **Hauptstraße 10.** Bürgerhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, 2. Hälfte 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-50 **Hauptstraße 16.** Bürgerhaus, dreigeschossiger massiver Walmdachbau, im Kern 18. Jh., zweites Obergeschoss modern aufgestockt. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-31 **Hauptstraße 19;** Nähe Am Brauhaus. Ackerbürgeranwesen, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und -giebel mit Schopf, dendro.dat. 1713; Scheune, Sandsteinquaderbau mit Satteldach, 18./1. Hälfte 19. Jh.; Stallgebäude, langgestreckter, zweigeschossiger Satteldachbau mit massivem Erdgeschoss und Obergeschoss als offener Holzkonstruktion, 18./1. Hälfte 19. Jh.; Brunnen, aus Sandsteinquadern gemauerter, dreiviertelrunder Schacht, 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-32 **Hauptstraße 23.** Ehem. Gasthof, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Walmdach, errichtet 1723. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-34 **Hauptstraße 31.** Bürgerhaus, zweigeschossiger traufständiger Halbwalmdachbau, 1. Hälfte 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-35 **Hauptstraße 33.** Ackerbürgerhaus, zweigeschossiger Eckbau mit Walmdach, 18./19. Jh.; mit zwei Wappensteinen, der an der Kapuzinerstraße von Fürstbischof Graf Lothar Franz von Schönborn, Anfang 18. Jh.; Nebengebäude, eingeschossiger Halbwalmdachbau, 18./19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-92 **Im Gründl.** Bildstock, Vierkantschaft mit vierseitigem Aufsatz und Nische, darin Figur des Hl. Antonius, Sandstein, Ende 17. Jh.; nordwestlich. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-88 **In Ailersbach.** Kath. Filialkirche St. Martin, mittelalterliche Chorturmanlage, Langhaus mit Satteldach und Chorturm mit barocker Zwiebelhaube, an der Nordseite eingeschossiger Sakristeianbau mit Walmdach, Langhaus und Turm Mitte 15. Jh., Barockisierung 2. Hälfte 18. Jh.; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, Bruchsteinmauerwerk, Mitte 15. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-94 **In Bösenbechhofen.** Kath. Kapelle St. Marien, Saalbau mit Satteldach, eingezogenem Chor und Fassadenturm mit Pyramidendach, 1904; mit Ausstattung. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-40 **In der Brannerstatt 2.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, wohl 2. Hälfte 17. Jh.; an der Grundstücksgrenze Stadtmauer, 14./15. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-104 **In Greuth.** Kath. Ortskapelle, kleiner Massivbau mit dreiseitigem Schluss und Giebelglockenstuhl, 18. Jh., Umgestaltung und Erweiterung 1883-1887 (bez. 1885); mit Ausstattung. *Nachqualifiziert*

- D-5-72-135-108 **In Kieferndorf;** Kieferndorf 8; Kieferndorf 12. Steinkreuz, Sandstein, 18. Jh.; östlich Haus Nr. 8. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-114 **In Lappach.** Steinkreuz, mit Kreuzrelief auf Vorder- und Rückseite, Sandstein, wohl 17. Jh.; am Ortsausgang nach Sterpersdorf. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-112 **In Lappach.** Bildstock, rechteckiger Sandsteinpfeiler, darauf Bildhäuschen mit flach eingetieftem Bildfeld, 16. Jh.; am Ortsausgang nach Sterpersdorf. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-115 **In Medbach.** Kath. Kapelle St. Ottilien, Satteldachbau mit dreiseitigem Schluss, rundbogigen Fenstern und Fassadenturm mit Spitzhelm, 1874; mit Ausstattung. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-116 **In Medbach.** Kapelle, Massivbau mit Satteldach und dreiseitigem Abschluss, Blendgiebel mit stichbogiger Tür, Mitte 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-124 **In Schwarzenbach.** Brunnen mit Brunnenhaus, runde Einfassung mit Rechteckpfeilern und Satteldach, 17. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-163 **In Sterpersdorf.** Felsenkeller, ehem. Bierkeller, in den Sandsteinfels gehauene Felsengänge mit Steinbänken zur Fasslagerung, Mitte 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-148 **Jungenhofen 11.** Kruzifix, Sandstein, auf dreistufigem Unterbau hoher Sockel, darauf Postament mit rundbogigen Spiegeln und geschwungener Verdachung, Schwarzglasplatte mit Inschrift, bekrönendes Kruzifix aus Sandstein mit gusseisernem Korpus, bez. 1901. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-34 **Kaltenbach.** Feldkapelle, kleiner, massiver Putzbau mit vorspringendem Satteldach, Ende 19. Jh.; ca. 2 km südöstlich des Ortes an der Straße nach Zentbechhofen. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-44 **Kellerberg 2.** Kellerhäuschen, Walmdachbau mit Stichbogentor und Ecklisenen, spätes 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-45 **Kellerberg 4.** Kellerhäuschen, kleiner massiver Walmdachbau mit stichbogigem Kellereingang, spätes 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-46 **Kellerberg 5.** Kellerhäuschen, kleiner massiver Satteldachbau mit rundbogigem Kellerabgang, spätes 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-48 **Kellerberg 17.** Kellerhäuschen, zweigeschossiger Walmdachbau mit Stichbogentor, spätes 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-49 **Kellerberg 21.** Kellerhäuschen, Massivbau mit Ecklisenen und Gesimsgliederung, spätes 18. Jh.; Satteldachaufbau modern. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-107 **Kieferndorf 7;** In Kieferndorf. Bauernhof: Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Massivbau mit Satteldachbau und Eckpilastern, an der Ostseite breite Fledermausgaube, 2. Hälfte 19. Jh.; Scheune, verputzter Massivbau mit Steilsatteldach und Ecklisenen, gleichzeitig; Backhaus, kleiner Massivbau mit Satteldach, gleichzeitig. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-51 **Kirchgasse 9.** Wohn- und Geschäftshaus, Stadtapotheke, zweigeschossiger giebelständiger Mansarddachbau, 1. Hälfte 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-109 **Kleinneuses 1.** Wohnhaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach, Gesimsgliederung und profilierten Fensterrahmen, um 1830/40. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-110 **Kleinneuses 3.** Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Eckpilastern, Mitte 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-111 **Krausheitsberg.** Bildstock, bez. 1626; auf dem Marterberg. *Nachqualifiziert*

- D-5-72-135-81 **Lindenstraße.** Martersäule, breiter Vierkantschaft mit hochrechteckigem Aufsatz mit Reliefdarstellung der Kreuzigung und des hl. Georg, bez. 1419 (Nordseite) und 1621 (Westseite); Ecke Linden-/Bamberger Straße. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-82 **Lindenstraße.** Bildstock, rechteckiger Steinsockel mit gebauchter Säule und vierseitigem Aufsatz, wohl 17. Jh.; Ecke Linden-/Bamberger Straße. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-86 **Luderschlag.** Steinkreuz, wohl 17. Jh.; am alten Weg nach Poppenwind. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-59 **Marktplatz.** Brunnenhaus, Sandsteinsockel mit vier toskanischen Säulen und zweifach geschweiften schiefergedeckten Haubendach, Gebälkstücke auf der Westseite mit den Wappen von Höchststadt und Bamberg, bez. 1752, Ornamenteisengitter um 1900. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-56 **Marktplatz 2.** Postamt, zweigeschossiger giebelständiger massiver Satteldachbau, um 1925; zwei Fensterrahmen, 17. Jh.; Madonnenfigur, frühes 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-57 **Marktplatz 4.** Bürgerhaus, zweigeschossiger traufständiger Fachwerkbau mit Satteldach und stichbogiger Tordurchfahrt, Mitte 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-58 **Marktplatz 5;** Obere Brauhausgasse 3. Ehem. Rentamt, heute Rathaus, zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, rustiziertem Erdgeschoss und Gesimsgliederung, Dachgauben mit Spitzhelmdächern, im Kern 18./19. Jh., Umgestaltung in neoklassizistischen Formen und Erweiterung nach Norden 1898; ehem. Stallung (ursprünglich zugehörig zu Obere Brauhausgasse 3), erdgeschossiger Satteldachbau mit Kreuzgratgewölben, 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-144 **Mechelwind 2.** Herrenhaus, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit Ecklisenen und Gesimsgliederung, um 1700. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-117 **Medbach 1.** Mühle, zweigeschossiger traufständiger verputzter Satteldachbau mit Ecklisenen und Gurtgesims, Mitte 18. Jh.; Kleinhaus, eingeschossiger Satteldachbau mit Lisenen, Ende 18./Anfang 19. Jh.; barocke Hofeinfahrt mit zwei Sandsteinpfosten, 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-118 **Medbach 16.** Inschrifttafel, Ende 17. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-145 **Nackendorf 1 a.** Scheune, Fachwerkbau mit steilem Walmdach, Ladegaube mit Satteldach und wandhohen, gezapften Andreaskreuzen, 2.Hälfte 16. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-122 **Nackendorf 20;** In Nackendorf. Kath. Filiationkirche St. Laurentius, Langhaus mit Satteldach und eingezogenem, dreiseitig schließenden Chor, Fassadenturm, Sandsteinquaderbau mit Gesimsgliederung und Spitzhelm, 1742, Turm um 1860, Sakristeianbau 1921; mit Ausstattung; Kreuzigungsgruppe, auf drei Sandsteinsockeln mit spitzbogigem Rahmenfeld, von Heinrich Mantel, bez. 1902, vor der Kirche. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-83 **Nähe An der Schwedenschanze;** Pfarrer-Eckert-Straße. Martersäule, bez. 1707; am Etzelskirchener Berg. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-79 **Nähe Bamberger Straße.** Bildstock, auf schmalen Sockel balusterartiger Schaff mit vierseitigem Aufsatz und Bekrönungskreuz, bez. 1737; vor Bamberger Straße 3. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-99 **Nähe Ezzilostraße.** Bildstock, Rechtecksockel mit Diamantquaderprofil, Säule auf attischer Basis, vierseitiger Bildaufsatz, Sandstein, bez. 1707; 500 m südlich des Ortes an der Straße nach Höchststadt. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-87 **Nähe Große Bauerngasse.** Zwei Steinkreuze, wohl 17. Jh.; ein Ruhstein, 18. Jh.; an der Straße nach Medbach. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-85 **Nähe Große Bauerngasse.** Steinkreuz, wohl 17. Jh.; am alten Weg nach Weingartsgreuth. *Nachqualifiziert*

- D-5-72-135-78 **Nähe Schloßberg; Schloßberg 10.** Martersäule, auf viereckigem Sockel achteckiger Schaff, darauf zweiseitiger Aufsatz mit Kreuzigung Christi, gotisch, bez. 1514, Sandstein; vor dem Schloss. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-2 **Nähe Spitalstraße.** Heldenfriedhof, ehem. Alter Friedhof, wohl 17. Jh., aufgelassen 1884, seit 1923 Heldenfriedhof; Kapelle, kleiner Satteldachbau mit dreiseitigem Abschluss, neubarock, 1923; mit Ausstattung; Abschnitt der erweiterten Stadtummauerung, wohl 15. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-60 **Obere Brauhausgasse 3.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkgiebel, um 1840/50. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-61 **Obere Brauhausgasse 7.** Ehem. Brauhaus, freistehender zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit breitem Walmdach, Pilastergliederung, Stichbogenfenster mit flachen Rahmungen, Guttäe und Schlussstein, barock, bez. 1771. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-140 **Odental.** Steinkreuz, wohl 17. Jh.; "Odental". *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-138 **Pfarreräcker.** Bildstock, profilierter, würfelförmiger Sandsteinsockel mit reich reliefiertem Rechteckpfeiler mit Bildnische und gusseisernem Kreuzfixaufsatz, bez. 1874; an der Straße nach Greuth. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-97 **Pfarrer-Eckert-Straße 7.** Pfarrhaus, zweigeschossiger, verputzter Sandsteinquaderbau mit flachem Walmdach und Lisenen- und Gesimsgliederung, spätklassizistisch, Mitte 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-96 **Pfarrer-Eckert-Straße 9.** Kath. Pfarrkirche, mittelalterliche Chorturmanlage, Chorturm rechteckiger Sandsteinquaderbau mit Ecklisenen, Geschossgesims und barockem Haubenaufsatz, Langhaus mit Walmdach und Lisenengliederung, Langhauserweiterung mit Walmdach und quergestelltem Sakristeianbau, Turm frühes 14. Jh., Obergeschoss und Haube 1764, Langhaus nach Plan von Johann Michael Fischer, Ausführung von Lorenz Fink, 1764, Umbau des Langhauses mit Erweiterung nach Westen und Neubau der Sakristei 1932/33; mit Ausstattung. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-139 **Pfarrer-Reichelt-Platz.** Steinkreuz, Sandstein, wohl 17. Jh.; am Ausgang zur Kirche. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-132 **Pfarrer-Reichelt-Platz 1; Pfarrer-Reichelt-Platz 3.** Pfarrhof, ehem. Amtshaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit geböschtem Sockel, flachen Mittelrisaliten und gequadrerten Ecklisenen, 1746, geringfügiger Umbau 1885; Nebengebäude, eingeschossiger Fachwerkbau mit Halbwalmdach, Sandsteinquadersockel und Durchfahrt, 18. Jh.; Toreinfahrt, genutete Sandsteinpfosten mit Kugelaufsätzen, 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-134 **Pfarrer-Reichelt-Platz 3; Nähe Pfarrer-Reichelt-Platz; Pfarrer-Reichelt-Platz; Pfarrer-Reichelt-Platz 5.** Kath. Pfarrkirche, mittelalterliche Chorturmanlage, rechteckiger Chorturm mit Zwiebelhaube und Pilaster- und Gesimsgliederung, Langhaus mit Satteldach und Fassade mit Pilstergliederung, Turm und Teile des Langhauses 2. Hälfte 15. Jh., Barockisierung von Martin Schreffel, 1734/35, Querhauserweiterung 1972-74; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, Wehrmauer aus Sandsteinquadermauerwerk, 15. Jh., ergänzt 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-135 **Pfarrer-Reichelt-Platz 5.** Wohnhaus, heute Kindergarten, zweigeschossiger Walmdachbau mit Lisenen und Gesimsgliederung, 18./frühes 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-133 **Pfarrer-Reichelt-Platz 7.** Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau über hohem Sockel, 1. Viertel 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-147 **Rothenburger Straße 1 a.** Villa, zweigeschossiger Satteldachbau mit unterschiedlichen Annexen, in Formen des reduzierten Historismus und des Jugendstils, 1908; zugehöriges Nebengebäude im Garten. *Nachqualifiziert*

- D-5-72-135-63 **Schillerplatz 1.** Wohn-und Geschäftshaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Halbwalmdach, 1. Hälfte 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-64 **Schillerplatz 2; Steinwegstraße 1.** Gasthaus, zweigeschossiger verputzter Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, frühes 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-65 **Schillerplatz 8.** Gasthaus, zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Satteldach, 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-67 **Schloßberg 9.** Ehem. Amtsgericht, stattlicher, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung, spätklassizistisch, um 1870. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-68 **Schloßberg 10.** Schloss, ehem. Landgericht, nach Nordosten offene dreiflügelige Anlage über unregelmäßigem Grundriss, mit hohen Stützmauern an der Flussseite, drei- und viergeschossige, zum Teil verputzte Sandsteinquaderbauten mit Satteldächern und Fachwerkgauben, Kopfbauten abgewalmt, Ostflügel mit dreiseitigen Bodeneckerkern und Renaissanceportal, Südflügel im Kern 13. Jh., Westflügel 14./15. Jh., Ostflügel um 1580, Angleichung der einzelnen Bauteile und Barockisierung nach Plänen von Johann Dientzhofer, 1713-15; im Schlosshof Brunnen, zwei Steinsäulen mit Walmdachaufsatz, bez. 1605. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-69 **Schranne 4.** Bürgerhaus, zweigeschossiger giebelständiger Schopfwalmdachbau mit Zierfachwerk, 2. Hälfte 17. Jh.; Hausfigur, farbig gefasste Holzskulptur der Immaculata, Anfang 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-123 **Schwarzenbach 3.** Wohnstallhaus, eingeschossiger Mansarddachbau mit Krüppelwalm, Ecklisenen und Gesimgliederung, bez. 1827, verändert Ende 19. Jh.; Scheune, Sandsteinquaderbau mit Satteldach, 2. Hälfte 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-72 **Spitalstraße 6.** Kath. Spitalkirche St. Anna, Sandsteinquaderbau mit Satteldach, Dachreiter mit Spitzhelm und eingezogenem Chor mit 3/8-Abschluss, 1513, Wiederaufbau nach Schäden durch Stadtbränden 1633 und 1668; mit Ausstattung. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-70 **Spitalstraße 7.** Ackerbürgerhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1818; zugehörig Scheune, eingeschossiger Halbwalmdachbau, zum Teil Fachwerk, gleichzeitig. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-146 **Steinwegstraße 5.** Wohnhaus, zweigeschossiger Eckbau mit Satteldach und Dachgauben, rückwärtig zweigeschossiger Satteldachanbau mit Fachwerkobergeschoss und -giebel, im Kern 1. Hälfte 19. Jh., aufgestockt und ausgebaut um 1870. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-74 **Steinwegstraße 18.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachhaus mit Eckpilastern, um 1780. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-75 **Steinwegstraße 20.** Mauer mit Toreinfahrt, Pfosten mit kuppelartigem Aufsatz und Kugel, 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-126 **Sterpersdorf 56.** Pfarrhaus, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit Sohlbankgesims und Hausteingliederung, spätklassizistisch, um 1870. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-125 **Sterpersdorf 95.** Kath. Pfarrkirche, mittelalterliche Chorturmanlage, Rechteckurm mit Zelt Dach und Langhaus mit Walmdach, 2. Hälfte 15. Jh., Wiederherstellung 1683, Erweiterung des Langhauses 1924; mit Ausstattung. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-127 **Sterpersdorf 118;** Aisch; In Sterpersdorf. Mühlenanwesen: Haupthaus, stattlicher, zweigeschossiger Walmdachbau mit Sandsteinquadererdgeschoss, Fachwerkobergeschoss und Walmdachgauben, 1. Hälfte 18. Jh.; Scheune, Sandsteinquaderbau mit mächtigem Krüppelwalmdach, 18. Jh.; Erdkeller, Sandsteinquaderkeller mit Tonnengewölbe, 18. Jh.; Stall, Sandsteinquaderbau mit Schopfwalmdach, 18. Jh.; Hoftor, rechteckige Sandsteinpfeiler mit Dreiecksschildern,

1. Hälfte 19. Jh.; Brücke, gepflasterte Steinbrücke, 18. Jh.; Mühlgraben, von Sandsteinmauern eingefasst, 18. Jh.; Wegkreuz, 18./19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-162 **Untere Brauhausgasse 6.** Wohnhaus, Doppelhaushälfte, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Walmdach, dendro.dat. 1719/20, Versteinerung der Straßenfassade Ende 18./frühes 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-103 **Von Greiendorf nach Höchststadt a.d.Aisch (B 470).** Bildstock, auf rechteckigem Sockel Säule mit ionischem Kapitell und vierseitigem Aufsatz mit rundbogigen Reliefdarstellungen, Sandstein, um 1700; an der Straßenkreuzung ca. 200m südlich Greienmühle. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-130 **Von Weidendorf nach Sterpersdorf.** Bildstock, Vierkantschaft mit abgefasten Kanten und vierseitigem Ädikula-Aufsatz mit Reliefdarstellungen, Sandstein, Mitte 18. Jh.; an der Straße nach Weidendorf. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-106 **Zeilweg.** Martersäule, kräftig profilierter Quadersockel mit reich reliefiertem Vierkantschaft, darauf goldgefasstes Eisenkruzifix, bez. 1885; zwischen Greuth und Stiebarleinbach. *Nachqualifiziert*

BODENDENKMÄLER

Im Planungsgebiet befinden sich eine Vielzahl von vor- und frühgeschichtlichen Bodendenkmälern. Die Lage der Denkmäler ist in Themenkarte 4.4 dargestellt. Sie genießen den Schutz des Gesetzes und dürfen in ihrem Bestand nicht zerstört und nicht verändert werden. Nach dem Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege sind im Stadtgebiet Höchstads 71 Bodendenkmäler vorhanden (Stand 21.02.2024). Diese sind:

- D-5-6230-0016 Schanzanlage der frühen Neuzeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0019 Freilandstation des Paläolithikums und Siedlung der Urnenfelderzeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0020 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums, der Urnenfelder- und Spätlatènezeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0039 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der Latènezeit sowie Wüstung des späten Mittelalters. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0042 Freilandstation des Mesolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0044 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der späten Hallstatt- und der späten Latènezeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0047 Freilandstation des Mesolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0048 Wüstung des Mittelalters. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0072 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt- und späten Latène- sowie der römischen Kaiserzeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0082 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Burgsiedlung von Höchststadt a.d.Aisch. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0083 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stadtbefestigung der mittelalterlichen Kernstadt von Höchststadt a.d.Aisch. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0084 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen Kernstadt von Höchststadt a.d.Aisch. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0085 Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen Stadterweiterung von Höchststadt a.d.Aisch. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0086 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Burg und des Schlosses von Höchststadt a.d. Aisch. *Nachqualifiziert*

- D-5-6230-0087 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg von Höchstadt a.d.Aisch. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0088 Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stadtbefestigung der spätmittelalterlichen Stadterweiterung von Höchstadt a.d. Aisch. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0091 Archäologische Befunde des Spätmittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten und Körperbestattungen im umfriedeten Kirchhof, im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Jakobus Maior in Etzelskirchen. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0119 Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen Kath. Filialkirche St. Laurentius in Nackendorf. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0120 Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen "Alten Brücke" in Höchstadt a.d.Aisch. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0001 Bestattungsplatz mit z.T. obertägig erhaltenen Grabhügeln mit Bestattungen der Bronzezeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0004 Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Grabhügeln. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0005 Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Grabhügeln. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0006 Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Grabhügeln. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0007 Befestigung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0009 Bestattungsplatz mit verflachten, aber obertägig erkennbaren Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0011 Bestattungsplatz der Bronzezeit mit Grabhügeln. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0018 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums, der Urnenfelder- und der Hallstattzeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0019 Freilandstation des Mesolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0021 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums, der Bronze- und der Urnenfelderzeit sowie der Hallstattzeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0028 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0033 Siedlung der Bandkeramik sowie der Metallzeiten, außerdem Begräbnisplatz mit Brandbestattungen der Urnenfelderzeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0034 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0035 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter des Neolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0036 Freilandstation des Mesolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0043 Siedlung des Neolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0044 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0058 Freilandstation des Mesolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0087 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Leonhard in Zentbechhofen, mit frühneuzeitlichen Gruffbestattungen und umwehrtem Kirchhof mit Körpergräbern des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0088 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0091 Bestattungsplatz mit obertägig erhaltenem Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*

- D-5-6231-0092 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter des Neolithikums und der Latènezeit, ferner Siedlung der römischen Kaiserzeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0093 Freilandstation des Mesolithikums sowie Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, vor allem der Metallzeiten, darunter der Hallstattzeit und der frühen Latènezeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0094 Station des Mesolithikums, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0096 Freilandstation des Mesolithikums sowie Siedlung des Neolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0099 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0100 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter der Urnenfelderzeit, sowie Siedlung des frühen Mittelalters. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0102 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0103 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0104 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0108 Bestattungsplatz sowie Siedlung der Metallzeiten. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0004 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter der Urnenfelderzeit, ferner Bestattungsplatz mit Körpergräbern des späten Frühmittelalters. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0005 Bestattungsplatz mit Körpergräbern des ausgehenden Frühmittelalters. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0006 Bestattungsplatz der Hallstatt- und Latènezeit mit Grabhügeln. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0019 Freilandstation des Mesolithikums sowie Siedlung des Neolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0020 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums, der Urnenfelder-, der Hallstatt-, der Latène- und der römischen Kaiserzeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0022 Freilandstation des Spätpaläolithikums sowie des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums, der Bronze-, der Urnenfelder-, der Hallstatt- und Latènezeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0025 Bestattungsplatz des ausgehenden Frühmittelalters mit Körpergräbern. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0028 Siedlung des Neolithikums sowie der Metallzeiten. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0029 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter der Urnenfelderzeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0034 Siedlung des Neolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0035 Siedlung des Neolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0056 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0067 Siedlung der Urnenfelderzeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0070 Freilandstation des Mesolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0071 Freilandstation des Mesolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0084 Freilandstation des Mesolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0092 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Martin in Ailersbach, einschließlich umfriedetem Kirchhof mit Körpergräbern. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0093 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Antoniuskapelle auf dem Lauberberg. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0100 Siedlung der späten Bronze- und der Urnenfelderzeit. *Nachqualifiziert*

D-5-6330-0103 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Vitus in Sterpersdorf. *Nachqualifiziert*

D-5-6330-0172 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*

2.2.6 ALTLASTEN

Grundlage für Maßnahmen zur Ermittlung und Sanierung von Altlasten ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG), sowie die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Darin werden Altlasten als stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Alttablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden, definiert. Altlastverdachtsflächen beinhalten Alttablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für Einzelne oder die Allgemeinheit besteht.

Folgende Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfälle sind nach Angabe des Landratsamtes im Stadtgebiet von Höchststadt bekannt:

- Altdeponie am Lonnerstadter Weg (Fl.Nr.2039, Höchststadt)
- Altdeponie (aufgefüllter Hohlweg) am Sonnenstuhl; Fl. Nrn. 1928/1, 1979, 1980, 1977, 1816, 1817, 1785, Höchststadt
- Altdeponie Ailersbach (ehemalige Fl. Nr. 330a, inzwischen hauptsächlich Fl. Nr. 463 Boxbrunn);
- Altdeponie Sterpersdorf, Fl. Nr. 413, Sterpersdorf
- Altdeponie Sterpersdorf, Fl. Nr. 398, Sterpersdorf
- Altdeponie Schwarzenbach, Fl. Nr. 128, Schwarzenbach
- Altdeponie am Kieferndorfer Weg, Fl. Nr. 944, 949, Höchststadt und 358, 358/1, 359, Etzelskirchen (Bereich nördlich des laufenden Bauvorhabens)
- Firma Schaeffler, Werksgelände (Grundwasserschaden)
- Fortuna Kulturfabrik, Außengelände; gesicherte Alttablagerung von Lederresten

Die in der Stadt Höchststadt an der Aisch und ihren zugehörigen Ortsteilen vorhandenen Altlasten, sowie die Altlastenverdachtsflächen, sind in Themenkarte 4.5 aufgeführt.

Sofern sich Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen, auf denen gewerblich mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde und demzufolge ein Altlastenverdacht nicht ausgeschlossen werden kann, im Planungsbereich befinden (z.B. Bahngelände Höchststadt in der Änderung 1j, verfüllte Sandgrube in der Änderung 1h, Altdeponie am Sonnenstuhl in der Erweiterungsfläche 1.3, usw.) stehen diese unter Umständen in Konflikt mit der geplanten Bebauung. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde das Gefährdungspotential der Verdachtsflächen im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade (z.B. Boden-Grundwasser) abzuschätzen und geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen. Für die Altlastenuntersuchung ist vor konkreten Planungen oder Bauungen ein qualifiziertes Sachverständigenbüro zu beauftragen.

2.2.7 WEITERE PLANUNGSGRUNDLAGEN

In den letzten Jahren sind durch Gesetzesänderungen, neue Verordnungen oder verschiedene bedeutsame Ereignisse weitere Thematiken aufgekommen, die in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen sind.

HOCHWASSERSCHUTZ

Starkregenereignisse nehmen aufgrund des Klimawandels deutlich zu. Infolgedessen kommt es vermehrt zu Überschwemmungen und Hochwasser. Hiervon war in den vergangenen Jahren auch Höchststadt vermehrt betroffen, insbesondere im Bereich der Aisch. Aufgrund dieser Entwicklung ist der Hochwasserschutz in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Für Möglichkeiten zum Schutz vor Hochwasser können verschiedene Arbeitshilfen herangezogen werden, darunter die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz oder die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die betroffenen Gefahrenbereiche können anhand von Gefahren- und Risikokarten erkannt werden. Gemäß § 73 Abs. 5 WHG sind die Hochwasserrisiken in der betroffenen Region zu bewerten und alle sechs Jahre zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren (§ 73 Abs. 6 WHG). Auf dieser Grundlage werden die Gefahren- und Risikokarten erstellt, welche der ordnungsgemäßen Abwägung der Belange des Hochwasserschutzes dienen. Die Umgrenzungen von festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind nachrichtlich in Bauleitpläne zu übernehmen und können beispielsweise beim LfU heruntergeladen werden. Das Festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aisch wird im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt.

Es ist zu beachten, dass Überschwemmungsgebiete vom Wasserwirtschaftsamt nur durch Ermittlungen an Gewässern I. und II. Ordnung, nicht aber an Gewässern III. Ordnung erfolgen. Jedoch können auch diese bei Starkregen über ihre Ufer treten und stellen dadurch ebenfalls Gefahrenpotenzial dar. Hinsichtlich der immer aktueller werdenden Thematik zunehmender Starkregenereignisse und Hochwasser, fließt auch die Darstellung wassersensibler Bereiche in die Bewertung von Baufläche mit ein. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann, wodurch bestimmte Nutzungen z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, beeinträchtigt werden können. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zur Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Eine entsprechende Karte kann beispielsweise im Bayern Atlas abgerufen werden.



Wassersensible Bereiche im nördlichen (li.) bzw. südlichen (re.) Stadtgebiet von Höchststadt (braun) bzw. Bereiche in denen eine Abgrenzung nicht möglich ist (grau) [Bayern Atlas; 03/2024]

Im Stadtgebiet von Höchststadt befinden sich wassersensible Bereiche insbesondere im Bereich der vorhandenen Weierlandschaften und der dort vorhandenen Gräben. Darüber hinaus sind auch die Uferbereiche verschiedener kleiner Flüsse und Gräben betroffen, wie beispielsweise bei Birkach, Weingartgraben, Häckersteiggraben, Schwarzenbach, Lappachgraben oder Ailersbach. In den genannten Bereichen sind teilweise bereits Überschwemmungen bei Starkregenereignissen bekannt. Entlang der Gewässer wurden bei der Planung (z.B. entlang der Birkach oder des Häckersteiggrabens) bereits Gewässerbegleitstreifen für Renaturierungsmaßnahmen berücksichtigt, die in der verbindlichen Bauleitplanung näher zu berücksichtigen sind. Im Vorfeld weiterführender Planungen wird zudem eine

hydraulische Überrechnung betroffener Gewässer angestrebt. Ziel ist, in den betroffenen Bereichen Gewässerentwicklungskonzepte zu erstellen und die hydraulische Leistungsfähigkeit zu prüfen.

Im aktuellen Stand des Flächennutzungsplanes liegen keine unbebauten Erweiterungsflächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Hier ist die Ausweisung neuer Bauflächen nach § 78 Abs. 1 WHG kraft Gesetzes untersagt. Das Landratsamt als Untere Wasserrechtsbehörde kann jedoch unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahmegenehmigung (nach § 78 Abs.2 WHG) erteilen. Dem Ermessen sind hier jedoch sehr hohe Anforderungen gesetzt. Bei einem Antrag ist nachzuweisen, dass die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 1 – 9 WHG erfüllt sind. Die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten soll äußerst restriktiv vorgenommen werden. Um eine eingehende Beurteilung der Zulassungsvoraussetzungen vornehmen zu können, sind dem Landratsamt im Falle entsprechender Planungen umfangreiche Antragsunterlagen vorzulegen.

Das Wasserwirtschaftsamt weist regelmäßig im Rahmen von Bauleitplanverfahren auf folgende Sachverhalte hin, die in der verbindlichen Bauleitplanung näher zu berücksichtigen sind:

Durch die neuen Baugrundstücke (bisher landwirtschaftlich genutzter 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.

Vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden. Auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ wird hingewiesen.

WASSERSCHUTZGEBIETE

Das Stadtgebiet von Höchststadt berührt mehrere Wasserschutzgebiete. Die Umgrenzungen sind unter anderem im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, in der Themenkarte A10 zum Landschaftsplan auch mit konkreter Bezeichnung, dargestellt. Auch online im BayernAtlas sind Umrisse und Informationen hierzu abrufbar.

Das **Trinkwasserschutzgebiet Höchststadt-Birkach** (festgesetzt am 07.07.2016, LRA Erlangen-Höchststadt) befindet sich westlich von Nackendorf und berührt nur eine kleine, bereits bebaute Baufläche. Zukünftige Neuausweisungen im Bereich dieses TSG sind nicht geplant. Westlich an die Kernstadt Höchststadt angrenzend befindet sich das **Trinkwasserschutzgebiet Höchststadt-Nord** (festgesetzt am 07.07.2016, LRA Erlangen-Höchststadt). Derzeit läuft das Wasserrechtsverfahren, in dem auch die Grenzen des Wasserschutzgebietes neu bestimmt werden. Innerhalb des TSG Höchststadt-Nord befinden sich bereits bebaute Flächen im Bereich der Sonderbaufläche Schule (Realschule, Grundschule) und im Bereich des großflächigen Einzelhandels (Kaufland). Darüber hinaus grenzt daran unmittelbar die Grenze die geplante Wohnbaufläche 1.3 am Häckersteig an. Diese befindet sich demnach innerhalb des Einzugsbereiches der Trinkwassergewinnungsanlage. Eine Änderung der Grenzen der Schutzzonen in diesem Bereich ist jedoch nicht zu erwarten. In der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen, um sicherzustellen, dass die zukünftige Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende Wasserschutzgebiet hat.

Das während der Frühzeitigen Beteiligungsrunde noch in den Planunterlagen enthaltene **Trinkwasserschutzgebiet Uehlfeld** wurde inzwischen vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof für unwirksam erklärt.

Generell können die innerhalb der Schutzgebiete in Zonen abgestuften Nutzungsbeschränkungen den einzelnen Schutzgebietsverordnungen entnommen werden. Nach den jeweiligen Verordnungen ist die

Ausweisung von Baugebieten innerhalb der Schutzzonen verboten. Planungen können nur dann rechtmäßig durchgeführt werden, wenn vorher eine Befreiung durch das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 52 Abs. 1 S. 2 und 3 WHG erteilt wird. Bei einem Antrag ist nachzuweisen, dass die Voraussetzungen des § 52 Abs. 1 S. 2 und 3 WHG erfüllt sind. Derzeit sind jedoch keine Erweiterungsflächen innerhalb von Schutzzonen geplant. Kommt es zukünftig zu Bauvorhaben innerhalb oder im Nahbereich eines Wasserschutzgebietes, so ist bei der Planung die jeweilige WSG-Verordnung zu beachten.

Im Bereich der Greienmühle berührt das **Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung „TR 2 Lonnerstadt“** auch das Stadtgebiet von Höchststadt. Hier werden jedoch keine Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

SEVESO RICHTLINIE

Die Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, ABl. L 197, S. 1) legt Bestimmungen für die Verhütung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fest. Zudem werden Vorkehrungen zur Begrenzung der Unfallfolgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt getroffen. Die Richtlinie ist in deutsches Recht umgesetzt worden, indem das Bundes-Immissionsschutzgesetz, das UVP-Gesetz, das Umweltrechtsbehelfsgesetz, das BauGB, die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) und weitere Verordnungen geändert worden sind. Die Richtlinie bezieht sich auf Betriebe, die aus einer oder mehreren Anlagen („Betriebsbereiche“) bestehen können, in denen gefährliche Stoffe vorhanden sind bzw. verarbeitet werden. Die Stoffe und relevanten Mengen sind in den Anhängen der Richtlinie benannt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

2.3 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Nachfolgend ist die historische Entwicklung von Höchststadt chronologisch aufgeführt:

Mittelsteinzeit Ausgrabungsfunde ergeben eine Besiedlung des Schlossberges seit der Mittelsteinzeit

Um 500	Die erste dörfliche Siedlung Höchststadt (mittelhochdeutsch „hohestete“ genannt) entstand in der Zeit um 500. Sie erscheint im Besitz der Babenberger, später der Grafen von Schweinfurth
1003	Höchststadt wird erstmals urkundlich als Schenkung des Grafen Ezzilo von Schweinfurth an das Kloster Fulda erwähnt.
1007	Höchststadt wird dem neugegründeten Bistum Bamberg unterstellt.
11.-12. Jh.	Die Burg der Grafen von Hohestete entsteht auf dem Schlossberg
1157	Grafschaft Höchststadt kommt an das Hochstift Bamberg. Dieses errichtet hier ein Amt. Zur Verwaltung wurden ein Vogt, ein Amtmann und ein Kastner eingesetzt. Das ehemalige Rentamt ist heute Rathaus der Stadt.
1220	Bischof Eckbert von Meran lässt das alte Schloss erbauen.
1348	Höchststadt wird erstmals als Stadt genannt. Es sind ein Türmersturm und zwei Stadttore vorhanden. 13 umliegende Orte gehören zum Höchstadter Hochgericht.
1370-1380	Um ca. 1380 wurde Höchststadt durch Fürstbischof Lamprecht Lambert von Brunn Stadtrecht und Siegel verliehen. In der Folge wurde die alte Palisadenbefestigung durch einen Mauerkranz mit Wassergraben, Wehgang und Türmchen ersetzt. In drei Beringen zog sich diese starke Befestigung um das Schloss, die Pfarrkirche und die nördliche und östliche Vorstadt.
1375	Zur Bildung der Kinder wird die erste Schule errichtet

1379-1400	Der spätgotische Chor und das Hauptschiff werden an den Turm von St. Georg angebaut
1391	Die Steinbrücke wird erwähnt. Diese ist bis heute erhalten.
1398-1421	Das Schloss entsteht unter Bischof Albert von Wertheim.
1525	Bauernaufstand gegen den Bischof
1553	Marktgraf Albrecht Alcibiades lässt die Stadt anzünden.
1604	Bischof Johann Philipp verleiht den Bürgern das Recht, Bier selbst zu brauen. Dieses Recht ist bis heute erhalten. Bis 1975 war das Kommunbrauhaus in Betrieb. Die Lagerung erfolgte in den Kellern am Kellerberg mit typischen Kellerhäuschen. Heute dient das Kommunbrauhaus als Sitzungsgebäude des Stadtrates.
1620-1644	Die Steinbrücke wird verlängert.
1632	Schweden unter Generalfeldmarschall Horn erobern nach langen Kämpfen die Stadt.
1633	Schweden unter Bernhard von Weimar stürmen die Stadt. Plünderungen und Einäscherung. Während des 30jährigen Krieges wurde Höchststadt völlig zerstört und anschließend wieder aufgebaut.
1640	Beginn des Wiederaufbaus
1688	Feuersbrunst verwüstet großen Teil der Stadt.
1710-1714	Kapuzinerkloster und -kirche entstehen.
1713	Das Schloss wurde unter Fürstbischof Lothar Franz von Schönborn nach Plänen des Baumeisters Johann Dientzenhofer barockisiert und erhielt dadurch sein heutiges Aussehen.
1728-1730	Pfarrkirche wird barockisiert.
1770-1818	Stadtbesetzung wird größtenteils niedergelegt.
1791	Bau einer neuen Schule, die heute als Pfarrheim dient
1806	Höchststadt wird bayerisch. Mit dem Eintritt in das neu gegründete Königreich Bayern endete die fast 650-jährige Zugehörigkeit zum Kleinstaat Bamberg.
1908	Neben der Bahnlinie wird ein großes Lagergebäude errichtet (BAYWA)
1920	Beginn der Industrialisierung mit Errichtung des Fortuna-Manz Fabrikgebäude beim Bahnhof.
ab 1948	Neue Baugebiete wurden wegen des Zuzuges von Flüchtlingen und wegen gestiegener Ansprüche an Wohnraum erschlossen; dem entsprechend erfolgte der Ausbau der technischen Infrastruktur wie Wasserversorgung, Kläranlagen und Straßennetz sowie Schul- und Kindergartenneubauten, Hallenbad und Krankenhaus.
1960-1979	Ausweisung und Erschließung großer Baugebiete in Höchststadt-Nord, Höchststadt-Ost, Höchststadt-West und Höchststadt-Süd sowie im Ortsteil Etzelskirchen.
1972	Höchststadt a. d. Aisch, Sitz des gleichnamigen Landratsamtes kommt zum Landkreis Erlangen-Höchststadt und zum Regierungsbezirk Mittelfranken. Errichtung Hallenbad mit Sauna und med. Badeinstitut
1972-1978	Eingliederung von insgesamt 23 Gemeinden bzw. Gemeindeteilen und Eingliederung des gemeindefreien Forstbezirks Grethelmark (siehe Ortsteilverzeichnis).
1976	Beginn der Altstadtsanierung
1978	Kollegstufenbau am Gymnasium Einweihung des Sportzentrums mit Wellenfreibad und Kunsteisstadion. Errichtung eines modernen Feuerwehrgerätehauses.

1979	Ortsumgehung der Bundesstraße 470.
1981	Durchführung von Flurbereinigungsverfahren im gesamten Stadtgebiet. Errichtung einer Berufsfachschule für Hauswirtschaft und Kinderpflege
1983	Fertigstellung und Einweihung der Aischtalhalle.
1984	Fertigstellung städtischer Bauhof
1985	Neueröffnung des städtischen Heimatmuseums.
1986	Baubeginn städtischer Bauhof, Baubeginn Grundschule Höchststadt-Süd. Erweiterung der zentralen Wasserversorgung für die nordöstlichen Stadtteile.
1987	Richtfest Grundschule Höchststadt-Süd. Sanierung des Kommunbrauhauses. Anschluss aller Ortsteile nördlich der Aisch an die zentrale Wasserversorgung.
1988	Fortführung der Altstadtanierung (Stadtmauer, Stadtturm, Schillerplatz). Eröffnung BRK Alten- und Pflegeheim Etzelskirchen.
1989	Fertigstellung und Einweihung des Kommunbrauhauses und der Grundschule Höchststadt-Süd.
1991	Besiegelung der Städtepartnerschaft mit Kranichfeld in Dtl., Thüringen
1992	Bezug des neuen Rathauses. Umzug der Verwaltungsgemeinschaft auf den Schloßberg 9
1993	Einweihung der Erweiterung des Hochbehälters zur Wasserversorgung. Ankauf des Schlosses durch die Stadt.
1994	Richtfest zum Erweiterungsbau des Kreiskrankenhauses. Einweihung des Neubaus des biologischen Teils der Kläranlage. Einweihung des Friedhofs „An der Birkach“.
1998	Eröffnung der Grundschule Nord und Ausweisung weiterer Baugebiete. Inbetriebnahme neuer Wasseraufbereitungsanlage; Anschluss südlicher Ortsteile an WW und EWS
2000	Besiegelung der Städtepartnerschaft mit Castlebar in Irland Neugestaltung Engelgarten (Spielplatz)
2001	Einweihung des Senioren Zentrums St. Anna
2003	Städtejubiläum: 1000 Jahre Höchststadt a. d. Aisch und Besiegelung der Städtepartnerschaft mit Krasnogorsk, Russ. Föderation Einweihung Gesundheitszentrum
2004	Eröffnung Spixmuseum
2005	Eröffnung der neuen Realschule und Sanierung der Fortuna Kulturfabrik
2006	Umzug der VG Höchststadt a. d. A. in die Fortuna Kulturfabrik.
2007	Einweihung WUG „Am Vogelseck“ Neuer Brunnen
2009	Einzug des Demenzzentrums „LebenERhalten“ am Schloßberg 9. Generalsanierung Freibad (50-m-Becken)
2011	Generalsanierung Ritter-von-Spix-Mittelschule Neubau Parkplatz Engelgarten
2015	Einweihung BRK-Rettungswache und Anbau Feuerwehrrhaus

	Sanierung des Gymnasiums, Kellerbergmuseum und Neubau der Kindertagesstätte Regenbogen
	Fertigstellung Einzelhandel an der B470 (Edeka, Rossmann, Ernstings family)
	Einrichtung Bewegungsparcours für Senioren
2017	Neubau der Aischflutbrücke
2018	Eröffnung des Aischpark-Centers
	Neubau Doppelturnhalle (Gymnasium/Ritter-von-Spix-Mittelschule)
	Einweihung Neubau Kläranlage
	Sanierung Altes Heizhaus (Fortuna)
2020	Neugestaltung Freibad (Eltern-Kind-Bereich im Nichtschwimmerbecken)
2021	Sanierung und Erweiterung Kreiskrankenhaus St. Anna
	Neugestaltung Freizeitanlage Aischaue (Skateanlage)
2022	Neubau Kneippanlage (Engelgarten)
	Verkehrsberuhigung Innenstadt
	Fertigstellung Kitaneubau Zentbechhofen
	Inbetriebnahme Naturkindergarten „Himmelszelt“
2023	Anbau Gymnasium
	Sanierung Eishalle
	Sanierung Teile Stadtmauer, Kapelle Heldenfriedhof, „Haus der Heimat“, sanitäre Anlagen Aischtalhalle
	Erweiterung E-Ladeinfrastruktur (Kulturzentrum, Freibad)
	Dorferneuerung Saltendorf: Anbau Feuerwehr
	Dorferneuerung Bösenbechhofen: Dorfscheune mit Außenanlagen und Bushaltestelle sowie Spielplatz
2024	Sanierung Raiffeisenbank
	Ausbau Schlossgewölbe
	Fertigstellung Baugebiet Wolfsteig (Zentbechhofen)
	Fertigstellung Kita Caritas (Etzelskirchen)

2.4 ENTWICKLUNGEN DER BEVÖLKERUNG, DES WOHNUNGSBAUS UND DER WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Da die Entwicklung der Stadt Höchststadt in den letzten 25 Jahren hinsichtlich der Bevölkerung, der Haushalte, der Wohnungen und Wohnflächen, etc. sowie der Wirtschaft die Grundlage für die Bedarfsermittlung für Wohnbau- und Gewerbeflächen darstellen, werden diese in den beiden Anlagen zur Begründung (Anlagen 01 und 02) aufgeführt, analysiert und ausgewertet.

Als Grundlage dient hier insbesondere die Unterlage „Statistik kommunal 2021“ des Bayerischen Landesamts für Statistik, sowie die Ergebnisse des Zensus 2011. Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur werden weitere Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik herangezogen. Nähere Informationen zu den Grundlagen für die Ermittlungen sind den Bedarfsermittlungen zu entnehmen.

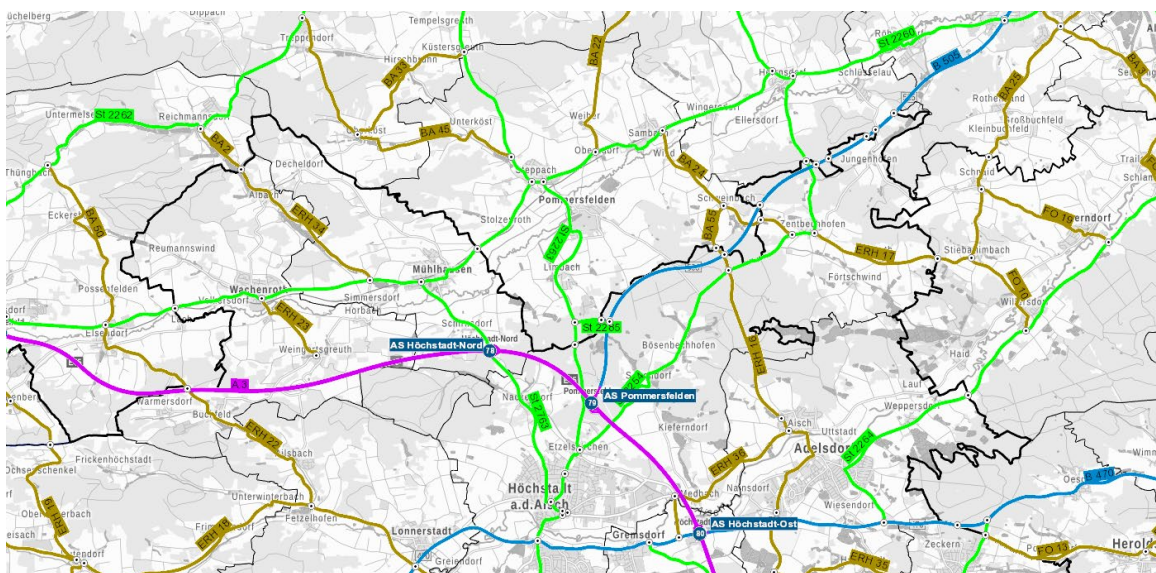
Die statistischen Zahlen beziehen sich hier immer auf das gesamte Stadtgebiet. In Kapitel 4, den Planungsberichten der einzelnen Ortsteile, sind die Bevölkerungsentwicklungen der einzelnen Ortsteile auf Grundlage der Einwohnerzahlen der Stadt dargestellt.

2.5 VERKEHR

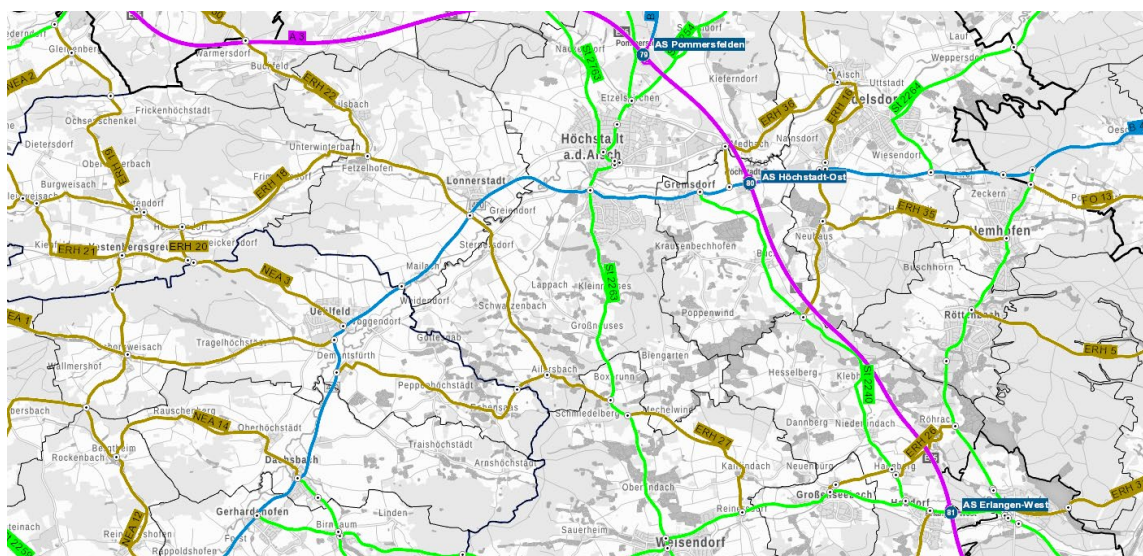
2.5.1 STRASSEN UND WEGE

ÜBERGEORDNETE STRASSEN

Höchstadt liegt sehr verkehrsgünstig und ist deshalb überregional gut angebunden. Hierzu tragen insbesondere die übergeordneten Bundes-, Staats- und Kreisstraßen bei, welche Höchstadt einerseits direkt mit den benachbarten zentralen Orten verbinden, andererseits eine Verbindung zu den beiden Anschlussstellen der Autobahn BA3 herstellen.



Übergeordnete Straßen im nördlichen Stadtgebiet [Quelle BAYGIS; Stand 11/22]



Übergeordnete Straßen im südlichen Stadtgebiet [Quelle BAYGIS; Stand 11/22]

Bundesstraßen

- **B 470:** Verläuft von der Anschlussstelle Bad Windsheim der A 7 (Westen) vorbei an Neustadt a. d. Aisch, durch Höchststadt a. d. Aisch, nach Adelsdorf und weiter nach Forchheim, durch die Fränkische Schweiz und mündet an der Anschlussstelle Weiden-West in die A 93.
- **B 505:** Führt von der Anschlussstelle Pommersfelden der A 3 (offiziell Höchststadt a. d. Aisch) nach Bamberg.

Staatsstraßen

- Die **St 2763** verläuft von Höchststadt (Kellerstraße) über Nackendorf nach Mühlhausen. Die Staatsstraße stellt eine Verbindung zur Anschlussstelle Höchststadt-Nord der Autobahn A 3 dar.
- Die **St 2263** verläuft von Burgebrach über Etzelskirchen, den „Karpfenkreisel“ und Weisendorf nach Herzogenaurach. Die Staatsstraße stellt demnach eine Verbindung von Höchststadt mit der Autobahn A 3 (Anschlussstelle Pommersfelden) und der B 470 dar.
- Die **St 2254** verläuft von Höchststadt über die Ortsteile Saltendorf, Bösenbechhofen und Zentbechhofen nach Herrnsdorf in der Gemeinde Frensdorf und stellt damit eine wichtige Verbindung der nördlichen Ortsteile mit der Kernstadt Höchststadt dar.

Kreisstraßen

- Die **ERH 17** verläuft im Norden des Stadtgebietes durch die Ortsteile Greuth und Zentbechhofen und führt von dort im Osten in Richtung Hallerndorf (Landkreis Forchheim) und im Westen in Richtung Sambach (Gemeinde Pommersfelden).
- Die **ERH 16** kreuzt das Stadtgebiet von Nordwesten nach Südosten zwischen Schweinbach (Gemeinde Pommersfelden, Landkreis Bamberg) und Adelsdorf.
- Die **ERH 36** verbindet den Ortsteil Medbach im Osten mit Adelsdorf, im Westen mit der Kernstadt Höchststadt und im Süden mit der B 470.
- Die **ERH 18** führt von der B 470 bei Lonnerstadt durch die Ortsteile Sterpersdorf und Schwarzenbach nach Ailersbach, wo sie in der ERH 27 mündet.
- Die **ERH 27** führt von Rohensaas (Gemeinde Uehlfeld) durch den Ortsteil Ailersbach und verbindet diesen mit der St 2263.

Für alle übergeordneten Straßen gilt, dass die Erschließung von Baugebieten nicht direkt hierüber zu erschließen sind. Die Erschließung darf ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorgesehen werden. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu übergeordneten Straßen sind nicht zulässig.

WEITERE STRASSEN IM STADTGEBIET

Die Ortsteile sind miteinander, mit der Kernstadt Höchststadt und den angrenzenden Orten über weitere Straßen verbunden. Dazu zählen gem. § 3 Abs. 2 StrG Gemeindeverbindungsstraßen, Ortsstraßen und sonstige Straßen, die einem allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr dienen, sowie beschränkt öffentliche Wege (mit bestimmtem Benutzungszweck).

BAUVERBOTS- UND BAUBESCHRÄNKUNGSZONEN

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bestehen an Autobahnen, Bundes-, Staats- und Kreisstraßen Anbauverbotszonen, sowie Baubeschränkungszone. Diese dienen insbesondere der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aber auch der Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch potenzielle An- oder Umbauten der Verkehrswege.

Darüber hinaus ergibt sich eine positive Nebenwirkung für den Lärmschutz, da keine neuen Baugebiete oder Einzelvorhaben unmittelbar an der Straße genehmigt werden dürfen. Dadurch kann an Straßen mit überörtlicher Bedeutung von vornherein neuen Immissionsorten mit hoher Lärmbelastigung entgegengewirkt werden. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Folgende Abstände sind zu den Straßenrändern der verschiedenen Straßentypen einzuhalten:

Straße	Bauverbotszone bei Entfernung von weniger als	Baubeschränkungszone bei Entfernung von	Gesetzliche Grundlage
Bundesautobahn	40 m	40 bis 100 m	§ 9 FStrG
Bundesstraße	20 m	20 bis 40 m	
Staatsstraßen	20 m	20 bis 40 m	Art. 23 und 24 BayStrWG
Kreisstraßen	15 m	15 bis 30 m	
Gemeindeverbindungs- straßen	10 m	/	- II - durch Gemeinde- satzung

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.

Die Erschließung von Grundstücken oder Baugebieten ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu übergeordneten Straßen sind außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten (OD-E) grundsätzlich nicht zulässig.

Im Einwirkungsbereich der Bundes- und Staatsstraßen ist ein ausreichender Schallschutz zu den geplanten neuen Wohngebieten zu gewährleisten. Die zutreffenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18 005 Teil 1 sind in Bezug auf die schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten oder zu unterschreiten. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bundes- und Staatsstraßen trägt die Gemeinde. In der vorbereitenden Bauleitplanung werden Flächen, bei denen zu erwarten ist, dass sie von Lärmimmissionen betroffen sind, mit der Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) versehen. Damit wird sichergestellt, dass hier in der verbindlichen Bauleitplanung geprüft wird, ob entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen zu treffen sind.

Entlang der Autobahn sind zusätzlich folgende Belange des Fernstraßen-Bundesamtes zu beachten:

- Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG.
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Diese beiden Zonen gelten auch an den Anschlussstellenästen.

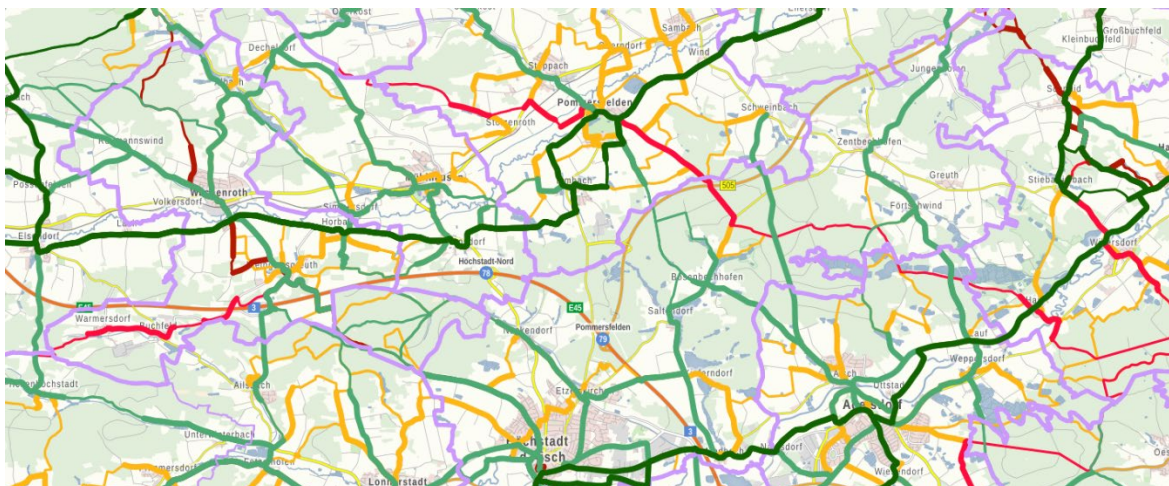
- Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der BAB nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

RAD- UND WANDERWEGE

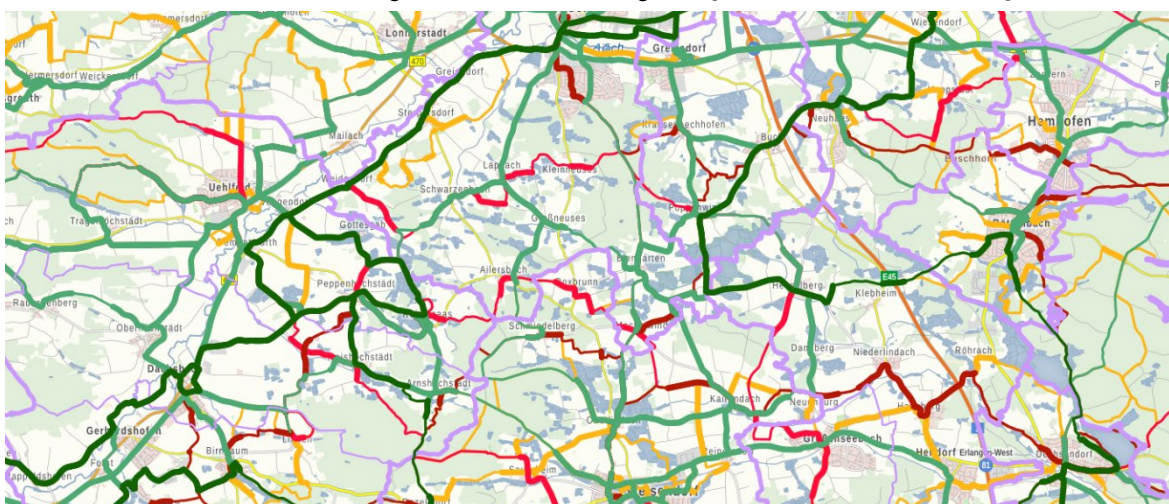
Neben den Verkehrsflächen, die insbesondere dem Kraftfahrzeugverkehr dienen, führen auch durch das Stadtgebiet Höchststadt mehrere offizielle Rad- und Wanderwege. Diese sind im Folgenden in Kartenausschnitten dargestellt.

Straßenbegleitende Rad- und Fußwege gibt es insbesondere entlang der B 470 in Richtung Adelsdorf. Desweiteren führt eine Vielzahl an Rad- (hellgrün, z.B. Teichkulturrunde, Aischtalradweg) und Fernradwege (dunkelgrün, z. B. Fränkischer Karpfen Radweg) durch Höchststadt.

Auch Wander- (hellrot) und Fernwanderwege (dunkelrot, z.B. Rangau-Ostweg, Main-Donau-Weg, Pilgerweg) werden durch Höchststadt oder an Höchststadt vorbeigeführt.



Rad- und Wanderwege im nördlichen Stadtgebiet [Quelle BAYSIS; Stand 11/22]



Rad- und Wanderwege im südlichen Stadtgebiet [Quelle BAYSIS; Stand 11/22]

2.5.2 VERKEHRSSITUATION IM STADTGEBIET, GEPLANTE STRASSEN

Die Verkehrssituation in Höchststadt und Etzelskirchen wurde bereits im ISEK untersucht, welchem ein Verkehrskonzept des Münchner Ingenieurbüros GEVAS von 2009 zugrunde lag. Neben einer vorausberechneten Verkehrszunahme an allen innerstädtischen Knotenpunkten konnte festgestellt werden,

dass die Altstadt erheblich vom Durchgangsverkehr belastet ist. Auch der Karpfenkreisel, der den zentralen Zufahrtspunkt zur Stadtmitte aus Richtung Süden darstellt, ist durch den Verkehr der B 470 stark frequentiert. Ein zweispuriger Ausbau des Kreisverkehrs oder der Bau einer zusätzlichen Verbindungsachse über die Aisch werden im ISEK empfohlen.

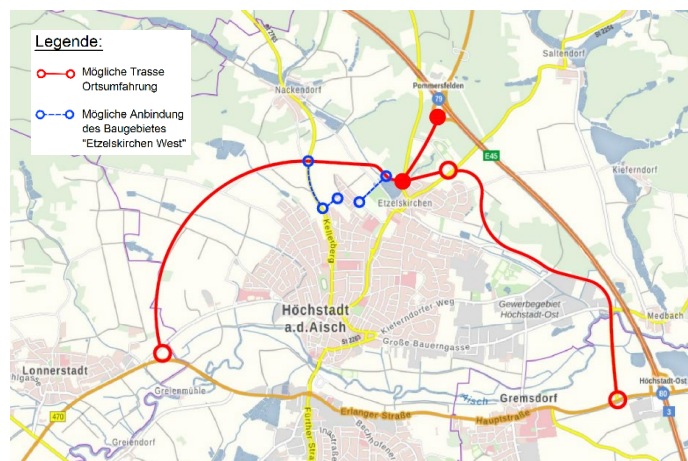
Als weitere Konfliktpunkte werden insbesondere folgende Verkehrswege und Knotenpunkte beschrieben:

- Höchststadt Süd/Umfeld Schaeffler: Parkplatzengpässe aufgrund angrenzender, dicht besiedelter Wohngebiete
- Albrecht-Dürer-Straße: Hohe Belastung der Verbindungsachse nach Etzelskirchen, vor allem bei Schulbetrieb
- Rothenburger Straße: Rückstau in Folge des Zu- und Abfahrverkehrs verschiedener Gewerbebetriebe (Supermarkt, Discounter, Einrichtungshaus)
- An der Birkach, Etzelskirchen: Stark belastete Straße in schlechtem Zustand, was zur Störung der Anwohner führt

Hinsichtlich der genannten Konfliktpunkte hat man sich in der Stadtverwaltung in den vergangenen Jahren intensiv mit dem Thema Verkehr auseinandergesetzt und bereits einige Lösungen erarbeitet. Den Parkplatzengpässen aufgrund der Nähe der Firma Schaeffler zu den Wohngebieten wurde mit einem großen, neuen Firmenparkplatz entgegengewirkt. In der Albrecht-Dürer-Straße wurde, wie in allen Wohngebieten im Norden, eine Tempo-30-Zone mit Rechts-vor-Links eingerichtet, um so den Verkehr zu entschleunigen. In den Wohngebieten am Häckersteig wurden neben der flächendeckenden 30er-Zone auch Spielstraßen eingerichtet. In der St-Georg-Str. gibt es bereits Planungen zum zusätzlichen Bremsen des Verkehrsflusses aufgrund der Nutzung vieler Schüler als Schulweg zur Schwedenschanze (große Bushaltestelle). Messungen und Vorbereitungen für Verkehrsgutachten sind kurz vor Abschluss.

Darüber hinaus hat man bereits bei der ersten Auslegung des Flächennutzungsplanes 2021 verschiedene Lösungsansätze für zukünftig geplante Straßen dargestellt. Diese wurden jedoch in den eingegangenen Stellungnahmen von den Fachbehörden bisher größtenteils abgelehnt. Hierzu zählt beispielsweise ein zweiter Aischübergang, Umfahrungen der Ortsteile Saltendorf und Zentbechhofen sowie eine große Umfahrung im Norden als Verbindung zwischen B 470 im Bereich Lonnerstadt im Westen und der B 505 im Osten. Hierdurch sollten als Hauptaugenmerk die Ampelkreuzung in der Bamberger Straße und die Engstelle am Krankenhaus/St. Anna-Kapelle, sowie die Rothenburger Straße entlastet werden. Aufgrund der vorangegangenen Diskussionen und naturschutzfachlicher Voraussetzungen wurde ein zweiter Aischübergang zur Entlastung des „Karpfenkreisels“ an der B470 inzwischen aus den Planungen herausgenommen.

Inzwischen wurde im Zuge der Vorplanungen zum Baugebiet „Etzelskirchen West II“ ein Verkehrskonzept erstellt, in dem die neuen Wohngebiete im Westen von Etzelskirchen zweckmäßig an übergeordnete Straßen angeschlossen werden sollen. Dadurch kann der Verkehr innerhalb der Wohngebiete entschärft werden. Hierbei wurde auch ein Konzept entwickelt, wie eine Ortsumfahrung im Norden von Höchststadt umgesetzt werden kann. Aufgrund der weiterhin angespannten Verkehrssituation im Innenstadtbereich, insbesondere zu den Verkehrsspitzen, wird im Flächennutzungsplan weiterhin eine große, geplante Ortsumfahrung dargestellt. Zukünftig



Konzept Ortsumfahrung, Stadt Höchststadt a. d. A.

soll der Verkehr entlastet werden und gleichzeitig eine Anbindung der neuen Wohngebiete am Häckersteig entstehen. Konkrete Planungen gibt es hierfür allerdings noch nicht. Hier wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die als geplant dargestellten Straßen nur potenzielle Verläufe darstellen und verdeutlichen sollen, dass die Stadt hier großes Interesse hat, die Verkehrssituation zu verbessern. Entsprechend der tatsächlichen Entwicklung zukünftiger Baugebiete und des zukünftigen Verkehrsaufkommens sind hier detaillierte Verkehrskonzepte für die einzelnen Bereiche zu erstellen, die u.a. naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Belange berücksichtigen. Auch die Prüfung und Beurteilung der verschiedenen Trassen für Umgehungsstraßen (Höchstadt, Saltendorf, Zentbechhofen) aus landesplanerischer Sicht in Bezug auf die Erfordernisse der Raumordnung erfolgt erst bei Vorliegen konkreter Planungen in entsprechenden Verfahren.

Als geplante Straße bleibt die Ortsumfahrung von Zentbechhofen im Flächennutzungsplan enthalten, da diese bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan von 1997 dargestellt war, um den engen Ortskern zu entlasten. Insbesondere durch die 2023 errichtete Anschlussstelle „Zentbechhofen/Herrnsdorf“ der B505 nördlich des Ortsteils, aber auch durch das neue Baugebiet, das 2024 fertig erschlossen wird, wird sich der Verkehr in Zentbechhofen deutlich verstärken. Eine Umfahrung wird deshalb weiterhin seitens der Stadt angestrebt. Im geltenden 7. Ausbauplan für die Staatsstraßen ist eine OU Zentbechhofen aktuell noch nicht enthalten.

Aufgrund der kurvenreichen Straßenführung mit teilweise gefährlichen Kurven zwischen Saltendorf und Bösenbechhofen wird auch hier weiterhin eine Umfahrung angestrebt. Zudem kann der Ortskern und die darin um 90 Grad abknickende Hauptstraße entlastet werden. Die betroffenen Grundstücke, die für die Umfahrung umgewidmet werden müssten, sind bereits entsprechend ausgemarkt.

Die Straßenbauverwaltung der Regierung hat beide Vorhaben 2022 zur Bewertung im Rahmen des Feinkonzeptes für die Weiterführung des Ausbauplanes angemeldet. Ergebnisse liegen der Stadtverwaltung bisher nicht vor.

Aufgenommen wird auch die Ortsumfahrung von Gremsdorf, deren Verlauf im Südosten von Höchststadt wieder auf die bestehende Fahrbahn der B 470 führt. Das Vorhaben ist im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes als Teilprojekt enthalten und Bestandteil des Gesamtprojekts B 470 Rothenburg (A 7) – Höchststadt/B 505 Bamberg. Daraus ergibt sich ein gesetzlich festgelegter Bedarf und für das staatliche Bauamt ein gesetzlicher Planungsauftrag. Die Umgehungsstraße ist auch Bestandteil des Regionalplanes. Aufgrund der geplanten Trassierung können östlich der bestehenden Bebauung keine Erweiterungsflächen mehr ausgewiesen werden. Der genaue Verlauf der Umgehungsstraße sowie die zeitliche Umsetzung ist noch nicht bekannt. Der Stadtrat der Stadt Höchststadt hat noch nicht darüber abgestimmt ob, und in welcher Form eine Ortsumfahrung im Stadtgebiet von Höchststadt möglich ist.

2.5.3 ANLAGEN FÜR RUHENDEN VERKEHR

In der Kernstadt Höchststadt befinden sich mehrere öffentliche Parkflächen, wie beispielsweise an folgenden Standorten: Friedhof Etzelskirchen, Aischtalhalle, Gymnasium, Hallenbad, Engelgarten, Krankenhaus, Am Graben, Am Vogelseck, Rathaus, Kirchgasse, Schlosshof, Aischwiese, Freibad. Ein öffentliches Parkhaus befindet sich Am Vogelseck.

2.5.4 E-MOBILITÄT

Laut Ladeatlas Bayern sind in Höchststadt (Stand 03/24) 6 öffentliche Standorte mit Elektroladestationen bekannt (Kieferndorfer Weg, Engelgarten, Kaufland, Bahnhofstraße, Fürther Straße).

Derzeit ist außerdem eine Ladestation für E-Bikes in der Nähe des Rathauses in Planung. Zusätzlich ist ein Car-Sharing-Angebot in der Umsetzung.

2.5.5 ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

BAHN

Durch Höchststadt oder in unmittelbarer Umgebung verlaufen keine Bahnlinien. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Erlangen ca. 23 km, Bamberg ca. 27 km oder Neustadt an der Aisch ca. 25 km entfernt. Kleinere Bahnhöfe sind in Hirschaid ca. 23 km, Baiersdorf 22 km und Forchheim 22 km entfernt zu finden.

BUS

Die Stadt Höchststadt an der Aisch ist über zahlreiche Buslinien im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) sowohl mit den eigenen Ortsteilen als auch mit den benachbarten Gemeinden und zentralen Orten in der Region vernetzt. Generell sind die Landkreise und kreisfreien Städte in Bayern Aufgabenträger für den allgemeinen Öffentlichen Personennahverkehr. Um die Versorgung des gesamten VGN-Gebietes sicherzustellen, wurde 2003 ein Nahverkehrsplan aufgestellt, der zuletzt 2020 fortgeschrieben wurde. Ein Ausschnitt aus dem Liniennetz des Landkreises Erlangen-Höchstadt zeigt das aktuelle Liniennetz um die Stadt Höchststadt a. d. Aisch:



Liniennetz Busse (VGN) Landkreis Erlangen – Höchststadt (Stand 12/2023)

LUFTVERKEHR

Der nächste große Verkehrsflughafen befindet sich in Nürnberg, etwa 40 km von Höchststadt entfernt. In Neustadt a. d. Aisch und Herzogenaurach befinden sich kleinere Flugplätze für Motor-, Ultraleicht- und Segelflugzeuge.

Nördlich von Nackendorf befindet sich eine Start- und Landebahn mit Dauererlaubnis für Außenstarts- und Landungen mit einem Motorsegler. Die Modellfliegergruppe Höchststadt e.V. hat ihren Flugplatz außerhalb des Stadtgebietes, im Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Pommersfelden.

2.6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

2.6.1 WASSERVERSORGUNG

Für die Versorgung der Einwohner Höchststadts mit Trinkwasser betreibt das Wasserwerk der Stadt Höchststadt a. d. Aisch Brunnen in den Gewinnungsgebieten „In der Birkach“ und „Höchstadt Nord“. Die Brunnen „In der Birkach“ befinden sich in einem Staatsforst im Nordwesten von Höchststadt, das Brunnenfeld „Höchstadt

Nord“ im Westen des Stadtkerns im Aischtal, nördlich des Flusslaufes. Neben dem Gemeindegebiet der Stadt Höchststadt a. d. Aisch werden auch die Gemeinden Gremsdorf und Wachenroth von der Trinkwasserversorgung Höchststadt versorgt.

Für die Grundwasserentnahme besteht ein gültiges Wasserrecht, das mit Mengenreduzierungen gegenüber der alten Rechtsform verbunden war. Diese schränken die Versorgungssicherheit ein, da bei hohen Bedarfsanforderungen im Sommer die vorhandenen Wasserrechtstagesmengen fast vollständig ausgeschöpft werden. Durch die bestehenden Wasserrechte können derzeit nur die bestehenden Siedlungsgebiete versorgt werden. Aus diesem Grund wurde 2018/19 durch die Neuerrichtung der Quartärbrunnen XII und XIII, die als vergleichsweise leistungsstark einzustufen sind, das Gewinnungsgebiet „Höchststadt Nord“ erweitert. Da die damit gewinnbare Menge die wasserrechtlich genehmigte Jahresentnahmemenge überschreitet, ist eine wasserrechtliche Anpassung der Gesamtentnahme und der brunnen-spezifischen Entnahme erforderlich. Derzeit läuft hierzu das Wasserrechtsverfahren. Hier wird bereits der Beschluss des Stadtrats, den Brunnen III aufgrund der Beschneidung der Fördermenge zukünftig nicht weiterzubetreiben, berücksichtigt.

Zusätzlich zum neuen Wasserrecht werden auch kurzfristig umsetzbare Lösungen untersucht, die Wasserversorgung für weitere Baugebiete zu sichern. Hierzu finden bezüglich neuer Verbundleitungen bzw. einem Zusammenschluss zu einem Zweckverband Abstimmungen mit Nachbarkommunen statt.

Parallel zur Antragstellung und Entscheidung über Wasserrechte für die beiden Brunnen muss auch durch die Ausweisung eines neuen bzw. vergrößerten Wasserschutzgebietes der Schutz des Trinkwasservorkommens sichergestellt werden. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollte überprüft werden, ob die zusätzliche Bebauung eine Gefährdung der Trinkwassergewinnungsanlage darstellt und der Ausweisung eines wirksamen Wasserschutzgebietes nach den a. a. R. d. T. entgegensteht. Dies gilt beispielsweise bei der Erweiterungsfläche am Häckersteig, die an die derzeit gültige Grenze des Wasserschutzgebietes angrenzt. In der verbindlichen Bauleitplanung sind hier Maßnahmen festzulegen, durch die eine von der zukünftigen Bebauung ausgehende Beeinträchtigung auf das angrenzende Schutzgebiet ausgeschlossen wird. Generell sind bei der Ausweisung neuer Bauflächen, aber auch neuer Straßen oder Ausgleichsflächen die jeweiligen WSG-Verordnungen zu beachten.

In den Ortsteilen Ailersbach, Schwarzenbach und Weidendorf lagen Bauflächen in unmittelbarer Nähe bzw. teilweise innerhalb des Wasserschutzgebietes Uehfeld des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Franken. Dieses wurde jedoch 2021 vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof für unwirksam erklärt.

2.6.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Zur Reinigung der im Stadtgebiet anfallenden Abwässer steht die Kläranlage Höchststadt an der Aisch zur Verfügung. Diese befindet sich im Osten von Höchststadt am Medbacher Weg und ist als Fläche für Ver- und Entsorgung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Kläranlage ist auch für zusätzliche Siedlungsflächen ausreichend dimensioniert. Ergebnis der letzten Überrechnung war jedoch, dass Teile der Kläranlage aufgrund der Einleitmengen verschiedener Gasteinleiter gegebenenfalls ausgebaut werden müssen, um zusätzliche Mengen aufnehmen zu können.

Die Abwasserbeseitigung in Höchststadt erfolgt überwiegend im Mischsystem. In der Kernstadt sind nur stellenweise Oberflächenwasserkanäle vorhanden, insbesondere in Bereichen vorhandener Gräben. Dennoch wird hier im Mischsystem entwässert. Nur zwei Baugebiete „Am Hopfengarten“ und „Franziskursing“ sind komplett im Trennsystem erschlossen und leiten ihr Oberflächenwasser direkt in einen Vorfluter ein.

In den Ortsteilen erfolgt die Entwässerung überwiegend im Trennsystem. Nur Nackendorf, Etzelskirchen, Sterpersdorf und Zentbechhofen entwässern im Mischsystem. Das Schmutz- bzw. Mischwasser aus den Ortsteilen gelangt über Pumpwerke entweder direkt oder über andere Ortsteile weiter zur Kläranlage nach Höchststadt.

Ortsteile, die das Schmutzwasser direkt nach Höchststadt befördern:

- Greiendorf und Greiendorfer Mühle
- Kieferndorf
- Medbach
- Saltendorf
- Sterpersdorf

Ortsteile die das Schmutzwasser über einen anderen Ortsteil nach Höchststadt befördern:

- Nackendorf über → Etzelskirchen
- Weidendorf über → Antoniuskapelle über → Schwarzenbach über → Lappach über → Sterpersdorf
- Mechelwind über → Biengarten über → Großneuses über → Lappach
- Schäferlei über → Kleinneuses über → Lappach
- Jungenhofen über → Zentbechhofen
- Greuth über → Förtschwind über → Zentbechhofen über → Saltendorf
- Bösenbechhofen über → Saltendorf

Mohrhof und Fallmeisterei, ein Gemeindeteil, der dem Ortsteil Zentbechhofen zuzuordnen ist und nordwestlich davon liegt, haben keinen Anschluss an einen Kanal und müssen ihre Kammergruben z. B. mit Sauwagen entleeren.

2.6.3 OBERFLÄCHENWASSER

Nach § 55 WHG soll als Grundsatz der Abwasserbeseitigung Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnah) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist, kann einer Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden.

Die wasserwirtschaftlichen und -rechtlichen Anforderungen sind hierbei einzuhalten. Neben Regenwassersammelbehältern (z.B. Zisternen) sind beispielsweise auch Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten vor Sturzfluten und Starkregen, insbesondere bei oberhalb liegenden, intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Flächen (z. B. Maisanbauflächen ohne Untersaat, stark verdichtete Anbauflächen) und Flächen mit starker Geländeneigung sind zu beachten.

Der Betreiber der Kanalisation hat den ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Auf das Merkblatt 4.3/3 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen zur Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen, u. a. als mögliche Vorsorge für Auswirkungen des Klimawandels wird hierbei verwiesen. Des Weiteren wird empfohlen, dass hier Betrachtungen im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge durch die Kommune angestellt werden.

2.6.4 ENERGIEVERSORGUNG

STROMVERSORGUNG

Im Stadtgebiet befinden sich überwiegend Anlagen der örtlichen Stromversorgung der Bayernwerk Netz GmbH. Nur die westlichen Ortsteile Weidendorf, Antoniuskapelle, Sterpersdorf und Greiendorf mit Greienmühle werden von der N-ERGIE Netz GmbH versorgt.

Außerdem verläuft die **110-kV-Freileitung** Kastenweiher - Eitmann, Ltg. Nr. E10007, Mast Nr. 58 - 90 der Bayernwerk Netz GmbH im Geltungsbereich, sowie mehrere 20 kV-Freileitungen. Die Leitungsschutzzone

der 110-kV-Freileitung beträgt beidseits der Leitungsachse 27,50 m (gem. Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 19.04.2023). Zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderliche Maßnahmen müssen ungehindert durchzuführen sein und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), darf keinen Beschränkungen unterliegen. Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten und dem Versorger zur Stellungnahme vorzulegen.

Der Schutzzonenbereich bei **20-kV-Einfachleitungen** beträgt in der Regel beidseits je 10,00 m zur Leitungsachse, für 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel beidseits je 15,00 m zur Leitungsachse. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung ist zu berücksichtigen, dass dem Versorger Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt 1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweiern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Eine Leitungserhöhung im Bereich eines Planungsgebietes könnte erforderlich werden. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind dem Versorger rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit dem Einverständnis der Bayernwerk Netz GmbH möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jederzeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. In Mastnahbereichen der Hochspannungsleitung ist ein Arbeitsbereich von 20 m, gemessen ab Fundamentaußenkante, sowie der Bereich unter den Traversen freizuhalten.

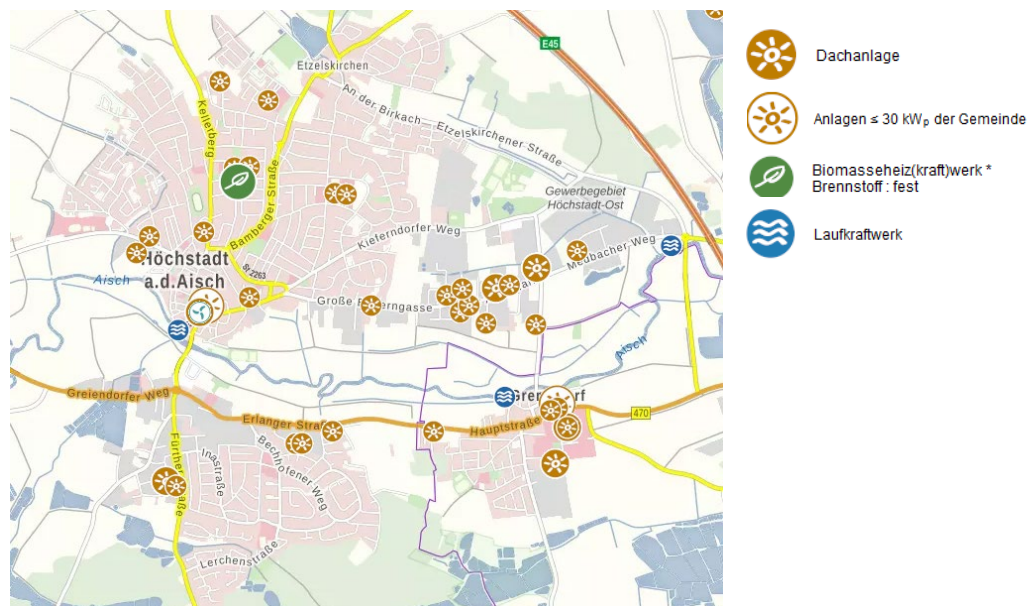
Im Kieferndorfer Weg befindet sich das **Umspannwerk Höchststadt**. Von einem Umspannwerk gehen unvermeidliche Geräuschemissionen aus, die größtenteils durch die Umspanner verursacht werden. Im Umfeld des Umspannwerkes dürfen nur solche Gebiete ausgewiesen werden, deren gemäß TA-Lärm zugeordneter Immissionsrichtwert nicht überschritten wird. Die Funktionalität und Wirksamkeit der vorhandenen Umzäunung muss jederzeit sicher gestellt bleiben. Jegliche Veränderungen, Beschädigungen usw. insbesondere während der Baumaßnahmen sind dem Versorger umgehend zu melden. Baufahrzeuge, Kräne, Gerüste usw. sind so zu positionieren, dass ein Überschwenken der Zaunanlagen und damit eine Annäherung an die in Betrieb befindlichen elektrischen 110/20 kV-Anlagen ausgeschlossen ist. Vor Erdarbeiten bzw. vor Aufgrabungen im Bereich des Umspannwerkzaunes und auf öffentlichen Grund ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Spartenauskunft einzuholen. Aufgrund der Energiewende und des Ausbaus der Erneuerbaren Energien ist es notwendig das Umspannwerk zu erneuern und zu erweitern.

WÄRMENETZ

In der Kerschensteiner Straße besteht seit 2011 ein Blockheizkraftwerk (BHKW, Hackschnitzelheizung). Diese Biomasseheizung versorgt folgende öffentliche Einrichtungen mit Nahwärme: Gymnasium, Don-Bosco-Schule, Fachakademie für Sozialpädagogik, berufliches Schulzentrum, Mittelschule Höchststadt, Hallenbad, Aischtalhalle. Die Anlieferung der Hackschnitzel erfolgt für die Nachhaltigkeit der Anlage auf kurzem Wege innerhalb des Landkreises.

ERNEUERBARE ENERGIEN

Die Stadt ist bestrebt, in Zukunft vermehrt auf regenerative Energien zurückzugreifen. Laut Energie Atlas Bayern liegt der Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch in der Kommune bei ca. 11,6 % und setzt sich aus Strom aus Wasserkraft (ca. 5,4 %) und Photovoltaik (ca. 94,6 %) zusammen (Stand 31.12.2021, zuletzt abgerufen 03/2024).



Ausschnitt Energie-Atlas Bayern aus den Karten „Solarenergie“, „Biomasse“ und „Wasserkraft“ mit Legende
(Stand März 2024)

Photovoltaik: Nach derzeitigem Stand des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2021 sind in Bayern PV-Freiflächenanlagen mit einer Nennleistung über 750 kW und bis maximal 20 MW auf Acker- und Grünflächen, sogenannte „landwirtschaftliche Flächen in benachteiligten Gebieten“, förderfähig. Das Gemeindegebiet Höchststadt verfügt über benachteiligte Gebiete.

Neben einigen privaten Photovoltaik-Dachanlagen, die nach dem EEG eine finanzielle Förderung erhalten sind in Höchststadt auch zahlreiche PV-Anlagen bis 30 kWp aktiv. Für die Größe der Kommune ist die Zahl der PV-Anlagen jedoch noch als gering einzustufen ist, obwohl das Potenzial hinsichtlich der Globalstrahlung ähnlich hoch einzustufen ist, wie in den Nachbargemeinden.

Innerhalb des Stadtgebietes ist eine Freiflächenphotovoltaikanlage im Bereich der Autobahn A3 im Einmündungsbereich der Bundesstraße B505 auf Höhe Pommerfelden vorhanden („Photovoltaikanlage Linsenbreite“). Weitere Freiflächenphotovoltaikanlagen sind geplant. Hierzu wurden bereits geplante Sonderbauflächen „Photovoltaik“ nördlich von Nackendorf und nordöstlich von Medbach im Flächennutzungsplan aufgenommen. Aufgrund der Größe und Bedeutung der zukünftigen Freiflächenphotovoltaikanlage in Medbach, die der Stromversorgung eines großen ortsansässigen Betriebes mit überregionaler Bedeutung dienen soll, wird hierzu derzeit parallel die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die von der Regierung unterstützt wird und vor Feststellungsbeschluss der Gesamtfortschreibung rechtskräftig werden soll. Damit soll das Großprojekt kurzfristig realisiert werden können.

Entsprechend dem LEP Bayern sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (Grundsatz 6.2.3). Bei der geplanten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" handelt es sich um vorbelastete Standorte im Sinne des LEP Bayern. Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind im weiteren

Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu konkretisieren und mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

Wind: Windenergie wird in der Stadt bisher kaum genutzt, da nur eine Kleinwindanlage (< 70 kW) mit einer Leistung von 1,5 kW vorhanden ist. Größere Windenergieanlagen sind in Höchststadt nicht vorhanden, wengleich stellenweise Potenzial vorhanden wäre.

Westlich von Höchststadt, im Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Lonnerstadt, wurden vor einigen Jahren fünf Windräder mit einer Nennleistung von 2,4 MW und zwei einer Nennleistung von 3,3 MW in Betrieb genommen. Zukünftig ist hier eine Erweiterung geplant, wobei auch die Aufnahme zweier Windräder auf dem Stadtgebiet der Stadt Höchststadt a. d. Aisch geplant ist. Die Standorte sind im aktuellen Stand des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bereits dargestellt. Detaillierte Planungen sind hier noch nicht bekannt.

Auch nahe der Ortsteile Greuth und Jungenhofen laufen derzeit die Planungen für Windkraftanlagen. Hierzu gibt es bisher jedoch keine konkreten Planungen.

Wasserkraft: An der Stadtmühle in der Kernstadt, an der Greienmühle, der Medbacher Mühle und in Sterpersdorf wird Energie aus Wasserkraftanlagen, speziell in Laufkraftwerken erzeugt. Hierdurch werden ca. 0,44 % der gesamten Stromversorgung von Höchststadt erzeugt.

Weitere Arten erneuerbarer Energien: Im Stadtgebiet befinden sich drei verschiedene Arten von Biomasseanlagen. Dazu zählt die Hackschnitzelheizung in der Kerschensteiner Straße, die kommunale Kläranlage, die mit dem Anfall von Faulgas Strom produziert, sowie die Deponie Medbach, in der aus Deponiegas Energie erzeugt wird (BHKW).

Potenzial für Erdwärmesonden ist in den Siedlungsgebieten von Höchststadt, mit Ausnahme von Flächen innerhalb der Wasserschutzgebiete, vorhanden. In der Kernstadt Höchststadt, sowie in Etzelskirchen, Greuth und Zentbechhofen wird bereits von zahlreichen Privathaushalten Erdwärme gewonnen.

2.6.5 TELEKOMMUNIKATION

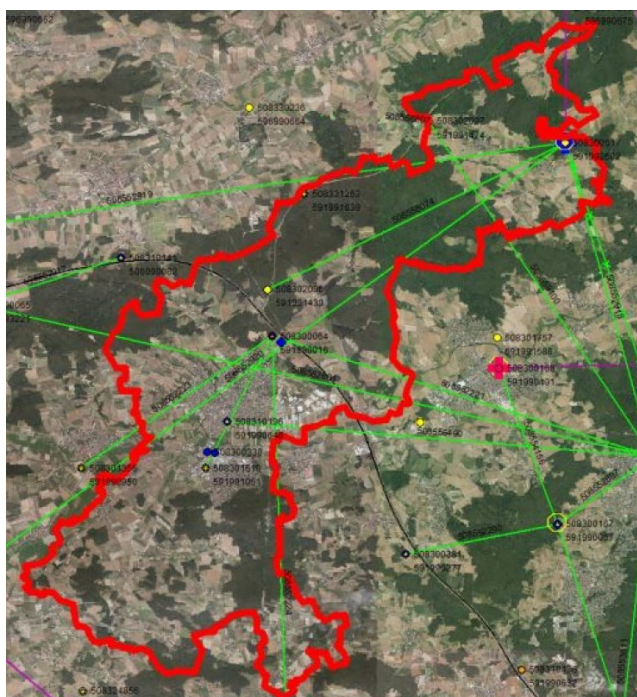
Auf die Darstellung der im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen wird aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit verzichtet.

Bei der Aufstellung verbindlicher Bebauungspläne bzw. Realisierung sonstiger Vorhaben (Straßen- und Kanalarbeiten, Baumpflanzungen etc.) ist die Deutsche Telekom AG als Träger öffentlicher Belange und Betreiber der Anlagen zu beteiligen. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen dauerhaft gewährleistet werden.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen und der Bepflanzung sind die erforderlichen Schutzabstände zu den Telekommunikationsanlagen einzuhalten.

Nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen sind die vorhandenen Richtfunkverbindungen im Geltungsbereich während der Planung zu berücksichtigen und Störungen vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden. Laut Telefónica Germany GmbH & Co. OHG kann man sich diese Telekommunikationslinie als horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von ca. 30 bis 60 m (einschließlich Schutzbereich) vorstellen. Alle geplanten Konstruktionen und benötigte Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Innerhalb des Schutzbereiches (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.



*Richtfunktrassen, Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
(aus der Stellungnahme vom 26.04.2021)*

Die Trassen verlaufen, wie der obenstehenden Abbildung zu entnehmen, von Höchststadt an der Aisch in Richtung Norden und Süden des Gemeindegebietes.

2.6.6 ABFALLBESEITIGUNG

Für die Hausmüllbeseitigung von Höchststadt und seiner Ortsteile ist der Landkreis Erlangen-Höchstadt zuständig. Die Abfuhr der Rest- und Biomülltonnen erfolgt gemeinsam im 2-Wochen-Rhythmus. Die Papiertonne und die gelben Säcke werden in der Regel einmal im Monat gemeinsam geleert bzw. abgeholt. Die Mülltonnen werden für die Abholung an der öffentlichen Straße abgestellt. Ist keine ausreichende Stellfläche vorhanden, bedarf es der Einrichtung eines Müllsammelplatzes. Sammelplätze sind in ihrer Größe so auszulegen, dass je betroffenem Haushalt zwei Mülltonnen gleichzeitig am Abholtag bereitgestellt werden können.

Gemäß BGV „Müllbeseitigung“ ist dem Fahrpersonal ein Rückwärtsfahren ohne Einweiser untersagt. Da Sammelfahrzeuge im Landkreis Erlangen-Höchstadt mit Seitenladetechnik in Einmannbesetzung entsorgen, ist diese Vorschrift vom Fahrpersonal einzuhalten. Daher ist am Ende von Stichstraßen eine geeignete Wendeanlage in Form eines Wendekreises, einer Wendeschleife bzw. eines Wendehammers vorzusehen. In einem Wendehammer muss das Wenden mit höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich sein (gilt nicht als Rückwärtsfahren).

Die Entsorgungsfahrzeuge haben eine maximale Breite von 2,55 m (§ 32 Abs. 1 Nr. 1 StVZO). Für ein gefahrloses Vorbeifahren an seitlichen Hindernissen und Leeren der Behältnisse wird zusätzlicher Freiraum benötigt. Es muss eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,05 m eingehalten werden. Die Länge der Fahrzeuge beträgt ca. 10 m. In der RAS 06 sind entsprechende Flächenbedarfe für Wendehammer dargestellt.

Für die Beseitigung von Gartenabfällen und Wertstoffen steht der Bevölkerung im Ortsteil Medbach eine Kompostieranlage und ein Wertstoffhof zur Verfügung. Im Landkreis befinden sich weitere Wertstoffhöfe, Deponien und Kompostierungsanlagen.

2.6.7 ROHSTOFFVORKOMMEN

Im Gemeindegebiet Höchstadt sind keine Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze vorhanden.

2.7 GEMEINBEDARF

Zum Gemeinbedarf zählen besonders Einrichtungen, die grundsätzlich der Allgemeinheit dienen und die für die Versorgung und das Zusammenleben der Anwohner bedeutsam sind. Sie übernehmen öffentliche Aufgaben und verfolgen keine ökonomischen Ziele.

Die Anziehungskraft einer Gemeinde wird ganz entscheidend durch die weichen Standortfaktoren geprägt. Hierzu gehört in besonderem Maße die Ausstattung mit sozialer und kultureller Infrastruktur. Ziel der Stadtentwicklung ist eine möglichst flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit allen erforderlichen Einrichtungen der städtischen Daseinsvorsorge.

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann die Ausstattung des Gemeindegebiets im Flächennutzungsplan dargestellt werden, insbesondere die Ausstattung

- mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen,
- mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,
- mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen,
- mit zentralen Versorgungsbereichen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen“ festzusetzen und ihre Nutzung entsprechend mit der Bestimmung einer Zweckbestimmung zu definieren. Die Ausweisung solcher Flächen ist dann zweckmäßig, wenn entsprechende Anlagen infolge größerer Flächeninanspruchnahme oder von ihnen ausgehenden Störungen (nutzungstypischer Lärm, Verkehrsaufkommen) einer besonderen Planung bedürfen. Haben diese Anlagen nur einen geringen Flächenbedarf, fügen sie sich baulich in die Umgebung ein und beeinträchtigen das umgebende Wohn- oder sonstige Baugebiet nicht durch Lärmemissionen, benötigen sie meist keine gesonderte Festsetzung. Sie sind in Baugebieten gemäß Baunutzungsverordnung als „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ im Rahmen der „Zulässigkeits-Notbremse“ nach § 15 BauNVO zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig. Voraussetzung ist dabei der Gemeinbedarfscharakter, der in Baugebieten planungsrechtlich stärker ausgeprägt ist als bei einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Anlagen, die der Freizeitbeschäftigung, der Erholung oder der sportlichen Betätigung dienen, sowie Grünflächen fallen ebenfalls unter den Begriff des Gemeinbedarfs, werden jedoch im Flächennutzungsplan der Stadt Höchstadt als Sonderbauflächen behandelt.

2.7.1 VERWALTUNG

Die Stadtverwaltung der Stadt Höchstadt an der Aisch befindet sich im Rathaus am Marktplatz. Darüber hinaus hat das Landratsamt Erlangen-Höchstadt eine Zweigstelle in Höchstadt. Ein Neubau des

Landratsamtes ist im Mischgebiet „An den drei Kreuzen“ in der Großen Bauerngasse geplant, dessen Bebauungsplan 2024 rechtskräftig wurde.

Die Verwaltungsgemeinschaft der Nachbargemeinden Gremsdorf, Markt Lonnerstadt und Markt Mühlhausen mit dem Markt Vestenbergsgreuth hat ihren Sitz aufgrund der zentralen Lage in der Bahnhofstraße in Höchststadt.

2.7.2 KINDERTAGESEINRICHTUNGEN UND SCHULEN

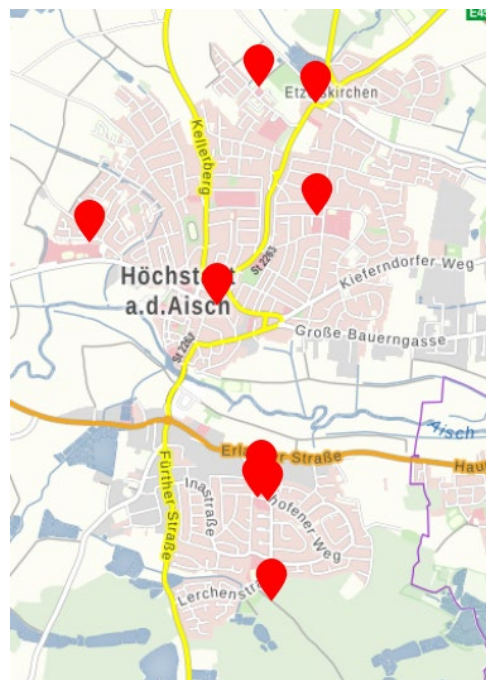
KINDERKRIPPEN, -GÄRTEN UND -TAGESEINRICHTUNGEN

Zur Versorgung der Kleinkinder befinden sich in Höchststadt mehrere Kindergärten, darunter vier Einrichtungen in Höchststadt-Süd, drei in Höchststadt-Nord, eine in Zentbechhofen und zwei in Etzelskirchen.

Ein Großteil der Kindergärten wird von den Kirchen betrieben, Inzwischen gibt es außerdem einen Waldkindergarten in Höchststadt-Süd.

Darüber hinaus existiert seit über 30 Jahren die Eltern-Kind-Gruppe „Rumpelstilzchen“, die als Verein geführt wird und sich selbstständig finanziert. Hier wird eine zusätzliche Kleinkindbetreuung, sowie verschiedene Gruppentreffs angeboten.

Neben den Krippengruppen für 0- bis 3-jährige gibt es überwiegend Kindergartengruppen für 4- bis 6-jährige. Einige Einrichtungen bieten zusätzlich Hortplätze an, sowie Schulkindbetreuung. Letztere findet teilweise in den Schulen statt. Kindergärten und Kindertageseinrichtungen sind im Flächennutzungsplan in der Regel mit dem Symbol der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.



Übersicht der Kindergärten im Kernstadtgebiet Höchststadt [VMB AG, 03/24]

SCHULEN

Höchststadt hat aufgrund seiner überdurchschnittlichen schulischen Infrastruktur eine hohe Bedeutung, insbesondere für den nordwestlichen Landkreis, in Bezug auf weiterführende Schulen.

In der Kernstadt befinden sich drei Grundschulen: Die Grundschule Höchststadt-Süd, sowie die Anton-Wölker-Grundschule mit den Standorten Höchststadt-Nord, sowie Etzelskirchen.

Im Bereich der weiterführenden Schulen bietet Höchststadt mit der Ritter-von-Spix-Mittelschule, der staatlichen Realschule Höchststadt a. d. Aisch, sowie dem Gymnasium Höchststadt verschiedene Bildungswege vor Ort an. Darüber hinaus ist hier mit der Don-Bosco-Schule ein sonderpädagogisches Förderzentrum ansässig.

Mit der Fachakademie für Sozialpädagogik und dem staatlichen beruflichen Schulzentrum Herzogenaurach-Höchststadt a. d. Aisch stellt Höchststadt auch einen Standort für berufliche Schulen dar. Zusätzlich bietet die Stadt weitere Bildungs- und Kultureinrichtungen an. Dazu zählen beispielsweise die Volkshochschule, Kunstschule, Musikschule, sowie das Kreismedienzentrum und die Stadtbücherei.

2.7.3 KIRCHLICHE EINRICHTUNGEN

Die Stadt Höchststadt ist römisch-katholisch geprägt, ca. 56 % der Bevölkerung sind katholisch. Die katholische Kirche im Stadtgebiet ist in vier Pfarreien unterteilt. Zur Pfarrei St. Georg in Höchststadt gehören

die Pfarrkirche St. Georg, die Lourdesgrotte, die Spitalkirche St. Anna, die Kapellen St. Hedwig in Höchststadt und St. Laurentius in Nackendorf und die Kirche St. Martin in Ailersbach. Daneben gibt es die Pfarreien Sterpersdorf St. Vitus, St. Jakobus der Ältere in Etzelskirchen und St. Leonard in Zentbechhofen. Alle vier Pfarreien gehören dem Erzbistum Bamberg an.

25 % der Bevölkerung in Höchststadt gehören der evangelisch-lutherischen Kirche an. Evangelische Gottesdienste finden in der Christuskirche in der Martinetstraße statt.

Darüber hinaus gibt es weitere Glaubensgemeinschaften, wie den Christustreff Höchststadt und die Neuapostolische Kirche.

2.7.4 KULTURELLE EINRICHTUNGEN

Für kulturelle Veranstaltungen steht der Stadt Höchststadt in der Bahnhofstraße die „Fortuna Kulturfabrik“ zur Verfügung, in der regelmäßige Veranstaltungen für Jugendliche und Erwachsene angeboten werden. Darin befinden sich auch eine Musikschule, das Jugendzentrum und die Stadtbücherei. Für Veranstaltungen stehen ebenso die große Mehrzweckhalle (Aischtalhalle) und das Schlossgewölbe, zur Verfügung.

Feierlichkeiten wie die Kirchweih, das Altstadtfest, das Schloschoffest oder sonstige Veranstaltungen finden in der Regel auf den Aischwiesen, im Engelgarten, am Marktplatz und Schlossohof statt.

In Höchststadt befinden sich einige Museen, darunter das Heimatmuseum in der Hauptstraße oder das 2021 mit dem Bayerischen Museumspreis ausgezeichnete Spixmuseum in der Badgasse. Am historischen Kellerberg befindet sich das Kellerbergmuseum des Kellerbergvereins Höchststadt an der Aisch 1991 e.V.

Da Einrichtungen für den Gemeinbedarf in der Regel auch in anderen Flächenkategorien (z.B. gemischte Bauflächen) zulässig sind, sind die meisten kulturellen Einrichtungen nicht separat ausgewiesen. Lediglich das Heimatmuseum nahe dem Marktplatz und die Aischtalhalle („Sozialen Zwecken dienende Gebäude“) sind aufgrund ihrer großen Bedeutung als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

In den letzten Jahren hat sich das kulturelle Leben in Höchststadt positiv entwickelt, die Veranstaltungen und Initiativen haben auch über die Stadtgrenzen hinaus Interesse geweckt. Um das Kulturangebot mithilfe eines langfristig angelegten Konzepts beständig ausbauen zu können, wurde ein strategisches Kulturmanagement eingerichtet.

2.7.5 SOZIALWESEN

In Höchststadt gibt es zwei Alten- und Pflegeheime, das Vitanas Seniorenzentrum St. Anna zwischen Marktplatz und Engelgarten, sowie das Alten- und Pflegeheim des BRK in Etzelskirchen. Darüber hinaus befinden sich in der Kernstadt die Caritas Sozialstation und das Betreute Wohnen ERHalten. Zusätzlich gibt es zahlreiche weitere soziale Einrichtungen, Organisationen und Vereine.

Als „sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ werden im FNP der Stadt Höchststadt überwiegend Einrichtungen für die Betreuung von Kindern und Jugendlichen dargestellt. Das Pflegeheim in Höchststadt liegt innerhalb einer Wohnbaufläche, das BRK-Pflegeheim mit angrenzender Wache des roten Kreuzes ist als Sondergebiet dargestellt.

2.7.6 GESUNDHEITSWESEN

Das Kreiskrankenhaus St. Anna im Zentrum von Höchststadt deckt zahlreiche medizinische Fachbereiche ab und stellt somit eine stationäre Breitenversorgung dar. Dieses ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Darüber hinaus verfügt Höchststadt über ein breit gefächertes Angebot an Ärzten und Praxen jeglicher Art. Auch eine Versorgung mit Tierärzten ist vorhanden.

Vier Apotheken innerhalb Höchstads versorgen die Bürger aus Höchststadt und den umliegenden Orten mit medizinischen Produkten. Zusätzlich sind mehrere Sanitätshäuser vorhanden.

2.7.7 POST

Höchststadt verfügt über ausreichend Postfilialen (Deutsche Post) und Paketshops, die sich inzwischen kundennah in verschiedenen Geschäften befinden und deshalb nicht gesondert dargestellt werden. Briefkästen sind an verschiedenen Standorten im Gemeindegebiet verteilt und werden regelmäßig geleert.

2.7.8 FEUERWEHR

Im Stadtgebiet von Höchststadt sorgen insgesamt 9 Freiwillige Feuerwehren in den Ortsteilen Biengarten, Etzelskirchen, Förschwind/Greuth, Höchststadt, Medbach, Saltendorf/ Bösenbechhofen, Schwarzenbach, Sterpersdorf und Zentbechhofen für die Sicherheit der Bürger. Diese sind teilweise bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Teilweise wurden bisher nur Symbole für die Zweckbestimmung, ohne Flächendarstellung aufgenommen. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung werden alle Feuerwehren als Flächen für den Gemeinbedarf aufgenommen.

2.7.9 SICHERHEIT UND ORDNUNG

Die Polizeiinspektion Höchststadt an der Aisch befindet sich in der Lindenstraße. Sie betreut ein Gebiet mit einer Fläche von ca. 228 km² und ca. 40.000 Einwohnern in der Stadt Höchststadt und den Gemeinden Lonnerstadt, Mühlhausen, Vestenbergsgreuth, Wachenroth, Adelsdorf, Gremsdorf, Hemhofen und Röttenbach.

2.7.10 ÖFFENTLICHE VERWALTUNG

Als Flächen für die öffentliche Verwaltung wird der Bereich des Schlosses (aktuelle Zweigstelle des Landratsamtes), der städtische Bauhof, der Bauhof des staatlichen Bauamts und der Sitz der Fischereibehörde (Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft Institut für Fischerei Außenstelle für Karpfenteichwirtschaft) dargestellt.

Das Rathaus der Stadt befindet sich innerhalb der gemischten Bauflächen am Marktplatz.

2.7.11 SPORTANLAGEN

Höchststadt zeichnet sich durch ein großes Angebot an Sportanlagen aus. Neben dem Hallenbad und dem Wellenfreibad besitzt die Stadt ein Eisstadion. Darüber hinaus steht für Vereine und Veranstaltungen mit der Aischtalhalle eine städtische Dreifachturnhalle zur Verfügung.

Weitere Sporthallen in der Stadt, die neben den offiziellen Schulzeiten auch von Vereinen genutzt werden, teilen sich beispielsweise die Realschule Höchststadt und die Anton-Wölker-Grundschule, sowie das Gymnasium und die Ritter-von-Spix-Schule. Auch andere Schulen verfügen über eigene Sporthallen.

Sportanlagen befinden sich überwiegend innerhalb dargestellter Grünflächen oder Sonderbauflächen, wie im folgenden Kapitel beschrieben.

2.8 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

2.8.1 SPORTANLAGEN INNERHALB VON GRÜNFLÄCHEN

Neben den Schulsportplätzen, die sich innerhalb der Gemeinbedarfsflächen der Schulen befinden, gibt es weitere Sportplätze der örtlichen Sportvereine. Am zentralen Sportplatz nahe der Aischtalhalle befindet sich außerdem eine Tartanbahn, sowie Leichtathletikanlagen. Das Sportgelände der Spvgg Etzelskirchen liegt nördlich von Etzelskirchen, die des ASV Höchststadt nahe der Aischbrücke, direkt an der Aisch. Im Nordosten von Höchststadt befindet sich der Sportplatz des TSV Höchststadt, sowie Anlagen des Tennisclubs

und der Schützengilde. Angrenzend an diese Sportstätten befinden sich die Eishalle und das Freibad. Der gesamte Großbereich war bisher als Grün- und Sonderbaufläche dargestellt. Aufgrund der Größe und Bedeutung des Freizeitareals wird dieses zukünftig nur als Sonderbaufläche mit den verschiedenen Zweckbestimmungen dargestellt. Daran angrenzend befinden sich die Reitanlagen des Reit- und Fahrvereins Höchststadt.

In den letzten Jahren wurden außerdem weitere Sportanlagen angelegt. Beispielsweise stehen im Engelgarten Fitnessgeräte für die Allgemeinheit zur Verfügung, nördlich des Treibweges wurde eine Dirtbike-Strecke und auf den Aischwiesen eine Skateanlage errichtet.

2.8.2 SPIEL- UND BOLZPLÄTZE

Im Kernstadtgebiet Höchststadt befinden sich insgesamt 10 Spielplätze und 5 Bolzplätze. Auch im Großteil der Ortsteile sind Spielplätze vorhanden. Im Flächennutzungsplan werden im Rahmen der Gesamtfortschreibung alle Spielplätze als Grünflächen mit gesonderter Zweckbestimmung dargestellt, um deren Erhalt auch langfristig zu sichern. Bisher waren einige Spielplätze nicht gesondert dargestellt.

2.8.3 FRIEDHOF

Neben dem kirchlichen Heldenfriedhof gibt es in der Stadt Höchststadt a. d. Aisch einen städtischen Friedhof in der Bamberger Straße. In Etzelskirchen gibt es ebenfalls einen städtischen und einen kirchlichen Friedhof. In den Ortsteilen Zentbechhofen und Sterpersdorf ist jeweils ein kirchlicher Friedhof vorhanden.

Neben dem Heldenfriedhof, besitzt die Stadt Höchststadt einen Friedhof in der Bamberger Straße. Zusätzlich verfügen die Ortsteile Etzelskirchen, Zentbechhofen und Sterpersdorf über eigene Friedhöfe.

2.8.4 KLEINGÄRTEN

Aktuell ist in Höchststadt keine Kleingartenanlage vorhanden. Aufgrund der hohen Nachfrage in den letzten Jahren sucht die Stadt auch im Rahmen der Gesamtfortschreibung derzeit nach einer geeigneten Fläche für Kleingärten, die den Bürgern zur Verfügung gestellt werden kann.

2.8.5 FREIZEIT UND ERHOLUNG

Die große Zunahme der Mobilität mit gleichzeitiger Abnahme der Wochenarbeitszeit führte dazu, dass die Themen Freizeit und Erholung einen noch höheren Stellenwert erlangten. Neben der Befriedigung der Bedürfnisse der städtischen Bevölkerung durch bereits vorhandene Angebote an öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen, Sportmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen spielt auch die Naherholung in der Stadt eine bedeutsame Rolle.

Insbesondere mit der Eishalle, aber auch mit dem Hallen- und Freibad sowie den Veranstaltungen in der Fortuna Kulturfabrik stellt die Stadt einen überregional bedeutenden Standort für Freizeitaktivitäten dar.

Einen hohen Stellenwert für die Naherholung der einheimischen Bevölkerung hat die Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete, welche maßgeblich prägend für die Region und charakteristisch für die Stadt Höchststadt sind. Auch für den Tourismus in der Region spielt die Kulturlandschaft, geprägt durch Karpfenteiche und grüne Wiesen und Felder eine wesentliche Rolle.

Neben der freien Landschaft ist das Ortsbild das wichtigste touristische „Kapital“ der Stadt. Darunter fallen prägende Einzelgebäuden und Ensembles ebenso, wie gute örtliche Grünstrukturen und einladende Ortsränder.

Durch die Vielzahl an Wander-, Fernwander-, Rad- und Fernradwegen, die die Stadt Höchststadt durchqueren oder streifen, ist es der Bevölkerung der Stadt möglich Erholung in der Natur zu finden. Ebenso für den Tourismus.

Einige bedeutende Flächen, die der Freizeitgestaltung und Erholung dienen, werden im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen dargestellt. Hierzu zählt im Osten das überregional bekannte Sport- und Freizeit-Areal mit Eishalle und Freibad, sowie Sportanlagen örtlicher Vereine (Fußball- und Tennisplätze, Schießstände) und den zugehörigen Parkplätzen. Innerhalb eines hierfür geeigneten Teilbereiches in der westlich angrenzenden Sandgrube wird zudem eine neue Anlage für Freizeit und Erholung geplant, die zukünftig als geplante Sonderbaufläche (1.8) aufgenommen wird.

2.8.6 HUNDESPORTANLAGEN

Im Osten der Stadt, nahe Gremsdorf, befindet sich innerhalb einer ausgewiesenen Grünfläche die Hundesportanlage des örtlichen Schäferhundevereins. Im Ortsteil Kleinneuses ist nördlich des Sondergebiets Reittherapie eine Anlage für einer Hundeschule geplant, die ebenfalls als Grünfläche mit Zweckbestimmung Hundesportanlage dargestellt wird.

3 PLANUNGSBERICHT

Der Flächennutzungsplan der Stadt Höchststadt beschränkt sich im Wesentlichen darauf, die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Eine weitere Differenzierung von Bauflächen erfolgt in der Regel nicht, wobei aufgrund bereits erfolgter Änderungen in einigen Ortsteilen bereits eine Differenzierung in Form von Dorfgebietsflächen (MD) vorgenommen wurde. Diese wird im Rahmen der Gesamtfortschreibung größtenteils übernommen. Auf Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet, da diese flächenspezifisch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen sind.

Die Art der Darstellungen wurden im Vergleich zum Planentwurf der ersten Frühzeitigen Beteiligung 2020 bereits zur zweiten Frühzeitigen Beteiligung 2022 überarbeitet und wird fortan entsprechend beibehalten. Demnach werden folgende Darstellungen unterschieden:

- Bauflächen, die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1997 oder einer der rechtskräftigen Änderungen dargestellt waren, werden als **Bestand** dargestellt.
- Genehmigte Bauflächen, deren Art der baulichen Nutzung gegenüber den bisher rechtskräftigen Darstellungen geändert werden soll (darunter auch beispielsweise MD zu M), sind als **geplante Änderungsflächen** dargestellt (unabhängig davon, ob diese bereits bebaut wurden).
- Grundstücke, die bisher nicht als Baufläche dargestellt waren, jedoch bebaut sind, werden als **geplante Änderungsflächen** dargestellt, wenn ihre Aufnahme als Bauflächen städtebaulich zweckmäßig ist, sie jedoch baurechtlich noch nicht behandelt wurden. Sie werden nur dann als **Bestand** dargestellt, wenn die Flächen bereits durch ein vereinfachtes oder beschleunigtes Bauleitplanverfahren gem. § 13, §13a BauGB oder §13b BauGB oder eine Satzung nach §34 BauGB baurechtlich behandelt und genehmigt wurden.
- Zusätzliche Flächenausweisungen werden als **geplante Erweiterungsflächen** dargestellt. Diese Flächen wurden bisher nicht baurechtlich behandelt, stellen jedoch eine zweckmäßige Erweiterung der bestehenden Siedlungsflächen dar und decken somit den errechneten Bedarf an Flächen für Wohnen bzw. Gewerbe.

Zeichnerisch werden alle geplanten Flächen nur mit einer Teilschraffur versehen. Eine Unterscheidung der geplanten Änderungsflächen und der geplanten Erweiterungsflächen erfolgt im Plan zum einen durch die vorgenommene Art Nummerierung. Hier stellt die erste Ziffer die Zuordnung zum jeweiligen Ortsteil dar. Die Nummerierung erfolgt nach der Kernstadt Höchststadt/Etzelskirchen in alphabetischer Reihenfolge (1 = Höchststadt, 2 = Etzelskirchen, 3 = Ailersbach, usw.). Bei geplanten Änderungsflächen folgt auf die Ziffer des Ortsteils ein kleiner Buchstabe (z. B. 1a, 3c), um die verschiedenen Änderungsflächen unterscheiden zu können. Geplante Erweiterungsflächen werden nach der ersten Ziffer des Ortsteils mit einer weiteren Ziffer, getrennt durch einen Punkt, durchnummeriert (z. B. 1.1, 2.3). Als Hilfestellung und zur optisch schnellen und eindeutigen Erkennbarkeit, ob es sich um Änderungs- oder Erweiterungsfläche handelt, werden des Weiteren die oben genannten Nummerierungen im Planblatt farblich unterschieden. Die Nummerierung von Erweiterungsflächen wird grün, die der Änderungsflächen rot gekennzeichnet.

Im Flächennutzungsplan werden insbesondere Wohnbauflächen, gemischte- und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Zusätzlich werden Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für die Ver- und Entsorgung und Grünflächen unterschieden. Alle weiteren Flächen, wie Flächen für die Landwirtschaft, Waldflächen, etc. sind Bestandteil des integrierten Landschaftsplanes und werden in der Begründung zum Landschaftsplan beschrieben.

Flächenpotenziale

Im gesamten Stadtgebiet von Höchststadt sind zahlreiche Baulücken vorhanden. Diese noch unbebauten Flächen werden im Freiflächenkataster (siehe Themenkarte 4.6) dargestellt und stellen ein großes Flächenpotenzial dar, das vor der Ausweisung neuer Bauflächen zu nutzen ist. Ziel ist es, diese Potenziale im Innenbereich zu aktivieren und so die Innenentwicklung voranzutreiben. Aufgrund der Besitzverhältnisse war es bereits in der Vergangenheit für die Stadt nur schwer möglich, sowohl kleinere Baugrundstücke zur Schließung einzelner Baulücken, als auch größere zusammenhängende Freiflächen zu aktivieren, um dort ggf. größere Innenentwicklungsprojekte umzusetzen. Die Stadt hat demnach kaum Zugriff auf unbebaute Flächen, da sich diese überwiegend in Privatbesitz befinden. Dies bestätigte auch eine Befragung von Grundstückseigentümern zu Beginn der Planungen (ca. 2018), aus der nur wenig Bereitschaft zur Veräußerung und Bebauung der Flächen hervorging. Da hierbei keine detaillierte Auswertung erfolgte, wurde bei der Mobilisierungsrate der Freiflächen in der Frühzeitigen Beteiligungsrunde für Wohnbau- und gemischte Baufläche eine Annahme von 8 % getroffen, die auf Erfahrungswerten anderer Kommunen beruhte. Bei Gewerbeflächen wurde eine Mobilisierungsrate von 20 % angesetzt, die sich aus Erfahrungswerten vergangener Anfragen der Stadt in den letzten Jahren ergab.

Um die Aktivierungschancen für die einzelnen Grundstücke genau bestimmen zu können, fand 2023 erneut eine Befragung von Grundstückseigentümern statt, die detailliert ausgewertet wurde. Angefragt wurden Eigentümern von Grundstücken, die innerhalb von Bauflächen eines Bebauungsplanes (oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB) liegen, im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind oder die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, sodass eine Bebauung gem. § 34 BauGB möglich wäre. In den Anschreiben der Stadt Höchststadt wurde die Absicht zu einer Bebauung in den nächsten 5, 10, 15 oder 20 Jahren sowie die Bereitschaft zum Verkauf oder Tausch (gegen Baugrundstück, landwirtschaftliche Fläche oder ein passendes Wohnangebot) abgefragt. Zusätzlich konnten weitere Bemerkungen/ Wünsche angegeben werden. Dem Anschreiben lag auch der Flyer „Grundstücke aktivieren – Wohnraum schaffen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr bei, um den Grundstückseigentümern die Wichtigkeit des Themas zu verdeutlichen. Die Ergebnisse der Befragung wurden 2023 ausgewertet und in den Wohnbau- und Gewerbeflächen-Bedarfsermittlungen berücksichtigt.

Als „aktivierbar“ wurden solche Grundstücke bewertet, auf welchen im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes eine Bebauung geplant ist oder die für einen Verkauf oder Tausch zur Verfügung stehen. Bei Wohnbauflächen wurden hier ca. 8 %, bei gemischten Bauflächen ca. 3 % und bei gewerblichen Bauflächen ca. 37 % ermittelt, die alle mit einer Mobilisierungsrate von 100 % angesetzt wurden. Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass sich ein Großteil der Eigentümer (ca. 80 % bei Wohnbau- und gemischten Bauflächen und 61 % bei gewerblichen Bauflächen) nicht zurückgemeldet hat. Für diese Grundstücke wurde eine separate Mobilisierungsrate mit dem Faktor 0,5 bestimmt, da davon auszugehen ist, dass in den meisten Fällen keine Rückmeldung gegeben wurde, weil allgemein keine Bereitschaft zur Nutzung oder Veräußerung der Flächen vorhanden ist.

Rückmeldungen zur Befragung

	aktivierbar (Aktivierungs-r.)	nicht aktivierbar	keine Rückm.
W	8%	5%	62%
M	3%	4%	18%
G	37%	2%	61%

Angesetzte Mobilisierungsraten und aktivierbare Fläche

	aktivierbar	nicht aktivierbar	keine Rückm.**	aktivierbare Fläche
W	100%	0%	4%	4,1 ha
M	100%	0%	2%	1,1 ha*
G	100%	0%	19%	6,7 ha

* bereits mit Faktor 0,5 berechnet, da je zur Hälfte bzw. G zu berücksichtigen

** Ansatz mit Faktor 0,5 x Aktivierungsrate (siehe Tabelle links), aufgerundet

Übersicht über die Ergebnisse der Befragung von Grundstückseigentümern 2023 [VMB AG]

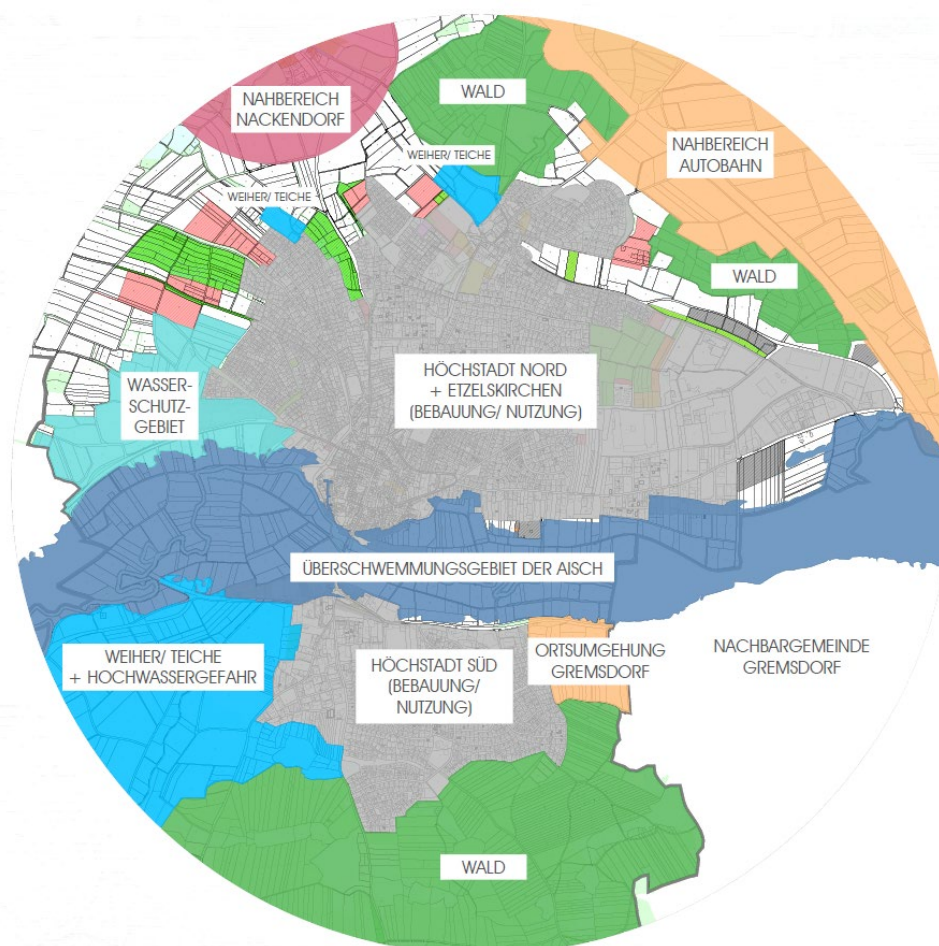
Ziel der Stadt ist es, durch Aktivierungsstrategien zukünftig weitere Freiflächen zu aktivieren. Hierzu folgen in den nächsten Jahren weitere Befragungen.

Alternativenprüfung

Sämtliche im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Bauflächen, auf die die Stadt Zugriff hat, sind bereits bebaut und Flächenpotenziale, wie oben beschrieben, nur schwer aktivierbar. Deshalb möchte die Stadt Höchststadt a. d. A. neben der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich weitere, bisher baurechtlich unbehandelte Flächen als Bauflächen ausweisen.

Die Entwicklung der letzten Jahre und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbegrundstücken verdeutlichen jedoch die Dringlichkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Verbindung mit Neuausweisungen.

Hinsichtlich der Neuausweisungen im Kernbereich Höchststadt-Etzelskirchen ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Randbedingungen eine Ausweisung von Bauflächen im direkten Anschluss an den Innenbereich verhindern und städtebaulich sinnvolle Erweiterungen nur noch eingeschränkt möglich sind. Dies verdeutlicht auch die nachfolgende Darstellung:



*Übersicht über einschränkende Randbedingungen für Siedlungserweiterungen
in Höchststadt/Etzelskirchen [VMB AG; Stand 04/2024]*

Es wird deutlich, dass durch verschiedene Randbedingungen wie die Autobahn, Waldflächen, das Überschwemmungsgebiet der Aisch, das Wasserschutzgebiet oder Weiher/Teiche eine Erweiterung von Siedlungsflächen nur noch an wenigen Stellen möglich ist. An den Siedlungsbereich angrenzende, verfügbare Flächen werden im Rahmen der Gesamtfortschreibung jetzt bedarfsgerecht in den Flächennutzungsplan aufgenommen, um eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung zu sichern.

Wohnbauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

In den vergangenen Jahren haben sich bei der Stadt zahlreiche Bauanfragen angestaut, die durch fehlende Baugebiete nicht befriedigt werden konnten. Mit Stand 04/2024 lag die Zahl der Bauinteressenten bei insgesamt ca. 473 Bewerbern, wobei es sich bei ca. 50 % um derzeit bereits in Höchststadt gemeldete Personen handelt. Es ist damit zu rechnen, dass darüber hinaus auch ein Großteil weiterer Interessenten einen Bezug zu Höchststadt hat (Familie, Arbeit, etc.), jedoch aufgrund mangelnder Wohnangebote inzwischen verzogen ist. Auf der Online-Bewerbungsplattform können Interessenten die Ortsteile (auch mehrere) auswählen, in denen Sie sich für einen Bauplatz bewerben möchten. Eine Mehrfachauswahl ist also möglich. Für den Hauptort Höchststadt a. d. A. interessieren sich 96,5 % der Bewerber, 73,6 % für Etzelskirchen. Je ein Viertel bewirbt sich außerdem für die Ortsteile Nackendorf, Sterpersdorf, Greiendorf, Medbach, Biengarten, Kieferndorf, Schwarzenbach und Saltendorf. Ca. 20 % der Bauinteressenten geben auch die Ortsteile Zentbechhofen, Mohrhof, Großneuses, Bösenbechhofen, Kleinneuses, Mechelwind, Bösenbechhofen, Ailersbach, Greuth, Jungenhofen und Förttschwind an.

Die Auswertung zeigt, dass die Nachfrage für Wohnbaugrundstücke in der Stadt Höchststadt a. d. A. weiterhin sehr groß ist und seit Jahren nicht mehr ausreichend befriedigt werden kann. Dies führt dazu, dass sich einheimische Bürger ihren Wunsch vom Eigenheim häufig in den Nachbargemeinden erfüllen, wodurch sich die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren im Vergleich zur Entwicklung im Landkreis nicht so positiv entwickeln konnte, wie für Höchststadt zu erwarten wäre (siehe auch ANL01). Anspruch der Stadt Höchststadt als Mittelzentrum muss es sein, den Bedarf an Wohnbauflächen durch eine strukturierte, vorausschauende Stadtplanung zu sichern.

Wie die Wohnbauflächenbedarfsermittlung (ANL01) zeigt, besteht für Höchststadt ein grundsätzlicher Bedarf von ca. 40,00 ha (brutto) an Wohnbauflächen. Hiervon sind jedoch die ermittelten Freiflächen abzuziehen, wodurch sich der tatsächliche Bedarf an zusätzlichen Bauflächen auf 34,8 ha verringert. Dieser Bedarf wird nicht nur durch zusätzlich ausgewiesene Wohnbauflächen gedeckt, sondern auch anteilig (50 %) durch gemischte Bauflächen, in denen die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe gleichgewichtig anzusetzen ist.

Dem Gesamtbedarf an Wohnbauflächen stehen im aktuellen Planstand Neuausweisungen für Wohnbau- und gemischte Bauflächen von insgesamt 34,7 ha (32,6 ha + 2,1 ha) gegenüber. Der errechnete Bedarf soll aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, der vorhandenen Infrastruktur mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ärztlicher Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeitanlagen, etc. und der Arbeitsplatznähe überwiegend in der Kernstadt Höchststadt und in Etzelskirchen gedeckt werden.

Neuausweisungen in Ortsteilen sollen vorrangig in den nahezu eigenständigen, größeren Ortsteilen (z.B. Sterpersdorf oder Zentbechhofen) ausgewiesen werden. Kleinere geplante Flächen in den Ortsteil werden insbesondere zum Zweck der Ortsabrundung aufgenommen. Darüber hinaus soll einheimischen Familien die Möglichkeit eröffnet werden, dass sich nachwachsende Generationen langfristig in ihrem Heimatort niederlassen können. Dies hat zugleich zur Folge, dass die Bevölkerungszahlen auch in den kleineren Ortsteilen konstant gehalten werden können und die ländlich geprägten Bereiche auch zukünftig gestärkt werden.

Wie der Flächenbilanz (ANL03) zu entnehmen ist, werden im Kernstadtgebiet Höchststadt/Etzelskirchen 29,1 ha Wohnbauflächen und keine gemischten Bauflächen neu ausgewiesen. In den Ortsteilen werden insgesamt ca. 3,5 ha Wohnbauflächen in Nackendorf (0,4 ha), Medbach (0,5 ha), Schwarzenbach (0,1 ha), Sterpersdorf (2,3 ha) und Zentbechhofen (0,1 ha) ausgewiesen. Zusätzlich werden hier gemischte

WOHNEN	
ERRECHNETER BEDARF (VGL. ANL01)	40,0 ha
VORHANDENES FLÄCHENPOTENZIAL	5,2 ha
GESAMTBEDARF	34,8 ha
NEUAUSWEISUNGEN WOHNBAUFLÄCHEN	32,6 ha
NEUAUSWEISUNGEN GEM. BAUFLÄCHEN (1/2)	4,2 ha
NEUAUSWEISUNGEN "WOHNEN" GESAMT	34,7 ha
DIFFERENZ	+0,1 ha

Gegenüberstellung Bedarf – Neuausweisungen

Bauflächen (8,3 ha), die zu 50 % auf Wohnen angerechnet werden, ausgewiesen. Insgesamt liegt die Summe der Neuausweisungen noch ca. 0,1 ha unter dem errechneten Bedarf.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung kommt es auch zu Umwidmungen, beispielsweise bisheriger Grünflächen in gemischte Bauflächen oder von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen. Dadurch ergeben sich neue Potenziale, die bei der Gegenüberstellung der Neuausweisungen mit dem errechneten Bedarf zu berücksichtigen sind. Bei den Umwidmungen handelt es sich jedoch größtenteils um Bestandsnachführungen, die Bauflächen sind bereits bebaut. In diesem Fall sind die neu entstandenen Potenziale beim Bedarf nicht zu berücksichtigen, da bereits eine entsprechende Bebauung und Nutzung vorhanden ist. Anders verhält sich dies bei den Änderungsflächen 1g („Reitstall Kieferndorfer Weg“) in Höchststadt und 2b („Am Saltendorfer Berg“) in Etzelskirchen. Dort soll durch die Umwidmung bisheriger Grünflächen zu gemischten Bauflächen die Innenentwicklung vorangetrieben und Nachverdichtung unterstützt werden. Bei einem möglichen zukünftigen Abriss des Reitstalles wird eine Fläche von 1,3 ha frei, in Etzelskirchen hingegen ist die Hälfte der ca. 0,7 ha großen Grünfläche bereits bebaut. Das zusätzliche Potenzial beider Umwidmungen beläuft sich also auf ca. 0,8 ha ($0,5 \times (1,3 + 0,35)$), das dem Wohnen zuzuschreiben ist. Der errechnete Bedarf wird hierdurch also mit der Summe der Neuausweisungen um ca. 0,7 ha überschritten.

Dementgegen werden jedoch auch mehrere bereits ausgewiesene Bauflächen zurückgenommen, was insgesamt positiv zu werten ist. Hierbei handelt es sich neben gemischten Bauflächen in Greuth (8d) und Nackendorf (17d, 17e) auch um Wohnbauflächen in Etzelskirchen (2d), Medbach (15e) und Schwarzenbach (19d). Dabei werden bisherige Potenziale in Höhe von ca. 4,0 ha, die dem Wohnen zuzuordnen sind, zurückgenommen.

Bei Betrachtung der Neuausweisungen und Umwidmungen durch die Darstellung von Änderungsflächen ergibt sich demnach zwar eine leichte Überschreitung des errechneten Bedarfs, jedoch kann dadurch die Nachverdichtung vorangetrieben und so ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden. Zusätzlich sind die deutlichen Flächenrücknahmen im Außenbereich hier positiv zu werten.

Aufgrund der vorhandenen Randbedingungen um das Kernstadtgebiet erübrigt sich eine Alternativenprüfung für die Ausweisung zukünftiger Baugebiete im Kernstadtgebiet Höchststadt/Etzelskirchen. Wie in der Darstellung (S. 69) zu sehen, ist die städtebaulich geordnete Ausweisung von Wohnbauflächen nur in den Bereichen Häckersteig, Etzelskirchen West und Etzelskirchen Nord-Ost möglich, wo bereits Erweiterungsflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Möglichkeit, Wohnbauflächen im westlichen Birkachgrund im Anschluss an bestehende Bebauung (südlich Weidenweg) anzuschließen, wird von der Bevölkerung abgelehnt, um den als Erholungsraum genutzten Talraum zu erhalten. Auch entlang der Pfarrer-Eckert-Straße nordöstlich und östlich des BRK-Pflegeheimes in Etzelskirchen sind noch größere Flächen frei, die jedoch langfristig nicht verfügbar sind und deshalb weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Verschiedene Aktivierungsstrategien der Stadt waren hier in der Vergangenheit erfolglos.

Gewerbliche Bauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken ist ebenso groß. Dies liegt auch an der überdurchschnittlich guten Verkehrsanbindung durch die Lage an der Autobahn A3 mit guter Vernetzung über Bundes- und Staatsstraßen, sowie an den günstigen Standortbedingungen im Mittelzentrum Höchststadt. Es ist außerdem damit zu rechnen, dass der Bedarf an verkehrsgünstig gelegenen Gewerbestandstücken wächst, da auch in den umliegenden Ballungszentren (Erlangen-Fürth-Nürnberg) kaum freie Gewerbeflächen vorhanden sind.

Der mit dem Modell zur Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose (GIFPRO) errechnete Bedarf an Netto-Bauflächen beläuft sich auf ca. 16,7 ha. Er wurde in Anlage 02 anhand der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, sowie Flächenkennziffern des Landkreises ermittelt und auf die Stadt Höchststadt zurückgerechnet.

Da jedoch inzwischen insbesondere in Gewerbegebieten großer Wert auf eine ausreichende Durch- und Eingrünung gelegt wird, große Flächen für z.B. Regenrückhaltebecken oder Versorgungsflächen (z.B. eigenes BHKW) benötigt werden und auch die Erschließung über neue Verkehrsflächen zu berücksichtigen ist, wird dieser Netto-Bedarf mit einem Faktor von 1,3 in einen Brutto-Bedarf von 21,7 ha umgerechnet.

Um den tatsächlichen Gesamtbedarf an zusätzlichen Neuausweisungen für Gewerbeflächen ausgeben zu können, sind von dem theoretischen Bedarf sämtliche aktivierbare gewerbliche Freiflächen abzuziehen. Wie oben beschrieben ist hier eine Fläche von 7,8 ha anzusetzen, die sich aus der Auswertung der Befragung von Grundstückseigentümern 2023 ergibt.

Für die Stadt Höchststadt a. d. A. wurde do ein Gesamtbedarf für gewerbliche Neuausweisungen von ca. 13,9 ha nachgewiesen. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung werden 11,8 ha gewerbliche Bauflächen und ein Anteil von 2,1 ha gewerblich genutzter, gemischter Bauflächen neu ausgewiesen. Ähnlich, wie bei den Wohnbauflächen, soll auch der Bedarf an Gewerbeflächen vorrangig in der Kernstadt Höchststadt ausgewiesen werden. Hierfür spricht insbesondere die verkehrsgünstige Lage der gewerblichen und gemischten Bauflächen, sowie weitere positive Standortfaktoren. Auch die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Schaffung von Arbeitsplätzen in kurzer Distanz zu den Wohngebieten sprechen dafür. In den Ortsteilen wird ausschließlich in Greuth eine zusätzliche gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die jedoch einer Betriebserweiterung eines langjährig ortsansässigen Betriebes dienen soll.

GEWERBE	
ERRECHNETER BEDARF (VGL. ANL02)	21,7 ha
VORHANDENES FLÄCHENPOTENZIAL	7,8 ha
GESAMTBEDARF	13,9 ha
NEUAUSWEISUNGEN GEW. BAUFLÄCHEN	11,8 ha
NEUAUSWEISUNGEN GEM. BAUFLÄCHEN (1/2)	4,2 ha
NEUAUSWEISUNGEN "GEWERBE" GESAMT	13,9 ha
DIFFERENZ	0,0 ha

Gegenüberstellung Bedarf – Neuausweisungen

Für eine effektive Ausnutzung und zur Deckung der steigenden Betriebskosten vorhandener, öffentlicher Einrichtungen (z. B. Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Kreiskrankenhaus, Eishalle, Freibad, Hallenbad, etc.) ist eine strukturierte Erweiterung der Gewerbeflächen und der damit zusammenhängenden, ortsansässigen Gewerbebetriebe, für ein Mittelzentrum zwingend erforderlich.

Dem errechneten Bedarf von 13,9 ha stehen Neuausweisungen reiner gewerblicher Bauflächen in Höhe von 13,9 ha gegenüber, wovon ca. 10,9 ha im Kernstadtgebiet und 0,9 ha für eine Betriebserweiterung im Ortsteil Greuth ausgewiesen werden. Hinzu kommt ein Anteil von 50 % der ca. 8,3 ha gemischten Bauflächen, die ausschließlich in den Ortsteilen ausgewiesen werden.

Die in den Ortsteilen ausgewiesenen, gemischten Bauflächen (8,3 ha) sollen überwiegend der Ortsabrundung dienen und darüber hinaus nachgewachsenen Generationen einheimischer Familien die Möglichkeit bieten, sich langfristig in ihrem Heimatort niederzulassen. Zusätzlich dienen die Flächen der Betriebserweiterung bestehender gewerblicher, aber auch land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Wie der Bedarfsermittlung zu entnehmen ist, fließt in dem verwendeten Modell zur Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs lediglich die Entwicklung in verschiedenen Gewerbebranchen, nicht aber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, ein. Unter Berücksichtigung der entstandenen Bebauung innerhalb bestehender gemischter Bauflächen in den Ortsteilen sind hier jedoch neben kleineren Handwerksbetrieben oder Gaststätten überwiegend land- und forstwirtschaftliche Betriebe angesiedelt. Aufgrund dessen können die zusätzlich ausgewiesenen gemischten Bauflächen in den Ortsteilen nicht direkt dem errechneten Gewerbeflächenbedarf gegenübergestellt werden. Der Erhalt sowie die Erweiterung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sollte aufgrund der allgemeinen Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft (vermehrte Betriebsaufgaben) generell unterstützt und unabhängig von einem auf Statistiken beruhenden Gewerbeflächenbedarf betrachtet werden.

Höchststadt und Etzelskirchen sind stark eingeschränkt, was die Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen angeht (vgl. S. 69). Neben dem Ziel, Freiflächen zu aktivieren und kleinere Betriebe in bestehenden Misch- oder Gewerbegebieten unterzubringen, sollen zusätzlich größere, zusammenhängende Gewerbeflächen

ausgewiesen werden, um eine Ansiedlung größerer Betriebe mit vielen, potenziellen Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Neben der Neuausweisung „Am Wageck“ (1.9) stehen im Stadtgebiet von Höchststadt keine derartigen Flächen für gewerbliche Zwecke zur Verfügung. Auch die Flächen im Schwarzachgrund haben sich nach der ersten Auslegungsrunde 2020 als ungünstig (Hochwasserschutz, Naturschutz, etc.) und unwirtschaftlich erwiesen. Man hat sich deshalb dazu entschieden, die letzten zweckmäßigen Flächenreserven im Osten von Etzelskirchen als gewerbliche Bauflächen auszuweisen, um dadurch langfristig den errechneten Bedarf decken zu können.

Wie bei den Erläuterungen zu den Wohnbauflächen bereits beschrieben, sind bei der Gegenüberstellung von Neuausweisungen und errechnetem Bedarf auch Umwidmungen innerhalb der Änderungsflächen zu berücksichtigen, aufgrund derer sich zusätzliche Potenziale ergeben. Berücksichtigt werden auch bei den gewerblichen Bauflächen nur die Änderungsflächen 1g („Reitstall Kieferndorfer Weg“) in Höchststadt und 2b („Am Saltendorfer Berg“) in Etzelskirchen, wodurch sich zusätzliches Potenzial in Höhe von ca. 0,8 ha ergibt, das dem Gewerbe zuzuschreiben ist. Da die Gegenüberstellung der Erweiterungsflächen mit dem errechneten Bedarf keinen Puffer ergibt, wird der Bedarf hierdurch überschritten. Dabei ist jedoch positiv zu bewerten, dass es auch zur Rücknahme bereits ausgewiesener Bauflächen kommt, von denen ca. 2,4 ha dem Gewerbe zuzuschreiben sind. Hierzu zählen eine gewerbliche Baufläche in Höchststadt (11) sowie die gemischten Bauflächen in Greuth (8d) und Nackendorf (17d, 17e). Der errechnete Bedarf wird durch die Umnutzungen um ca. 0,8 ha überschritten, jedoch ist dies unter Berücksichtigung der Aktivierungsstrategien der Stadt, der Rücknahme langfristig nicht verfügbarer Bauflächen und der Wahl wirtschaftlicher und effektiver Flächenzuschnitte vertretbar.

Die im Kernstadtgebiet Höchststadt/ Etzelskirchen ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen weisen Größen von ca. 3,7 ha (2.16, Etzelskirchen), 1,2 (2.18, Etzelskirchen) und 4,7 ha (1.9, Höchststadt) auf. Eine weitere, ca. 1,3 ha große Fläche in Höchststadt dient der Umnutzung des Grundstücks der alten Kläranlage und soll einer Betriebserweiterung dienen. Da diese Flächen die vorerst letzten Flächenreserven an gewerblichen Bauflächen im Kernstadtgebiet sind, sind die hier anzusiedelnden Betriebe im Hinblick auf die Wirtschaftskraft, das Arbeitsplatzangebot, den Flächenbedarf und weitere Aspekte sorgsam auszuwählen. Für die Ansiedlung von Betrieben mit großem Flächenbedarf ist im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zukünftig die Beteiligung an einem interkommunalen Gewerbegebiet zu prüfen.

Bei der späteren Ausweisung von Gewerbe-, Misch- oder Sondergebieten (Großflächiger Einzelhandel) ist sicherzustellen, dass gemäß den einzelhandelsrelevanten Zielen des LEP Bayern (5.1.3, 5.3.2, 5.3.3) keine landesplanerisch unzulässige überörtlich raumbedeutsame Einzelhandelsagglomeration entsteht.

Gemischte Bauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Gemischte Bauflächen werden zu je 50 % Wohnbauflächen und 50 % gewerblichen Bauflächen zugeordnet. Eine genauere Zuordnung ist auf FNP-Ebene nicht möglich, da erst die genauere Differenzierung der Art der baulichen Nutzung in der verbindlichen Bauleitplanung eine detailliertere Zuordnung zu gewerblicher Baufläche oder Wohnbaufläche ermöglicht. Eine genaue Aufteilung kann erst erfolgen, wenn die geplante Bebauung tatsächlich genehmigt ist.

Gemäß Baunutzungsverordnung ist eine Differenzierung in Mischgebiete, Dorfgebiete und dörfliche Wohngebiete möglich. Die zugelassenen Nutzungen werden durch die BauNVO vorgegeben, wobei Dorfgebiete (§ 5) dem Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen, nicht störenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben dienen. Dabei kann mit einem Anteil von je 50 % Wohnen und 50 % Gewerbe gerechnet werden.

Erfolgt eine Differenzierung in ein Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO, so muss die Nutzungsmischung (Wohnen, land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nicht gleichgewichtig sein. Hier ist damit zu rechnen, dass ein größerer Anteil dem Wohnen zuzuschreiben sein wird.

Insbesondere in der Kernstadt, in Etzelskirchen und in den größeren Ortsteilen ist damit zu rechnen, dass eine Differenzierung in Mischgebiete (§ 6 BauNVO) erfolgt. Hier ist wiederum mit einer gleichgewichtigen Zuordnung zu Wohnen und Gewerbe zu rechnen. Zulässig sind Wohnnutzungen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ein Großteil der geplanten gemischten Bauflächen befindet sich in den Ortsteilen und dient überwiegend der Bereitstellung von Bauflächen für Betriebserweiterungen oder den Nachfahren einheimischer Familien, die sich langfristig in ihrem Heimatort niederlassen wollen. Dies soll nicht nur zum Zweck des Wohnens möglich sein, sondern auch zur Erweiterung und Weiterführung von Familienbetrieben oder für eigene gewerbliche oder land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, die sich in die bestehenden Ortskerne einfügen. In den meisten Ortsteilen wird mit der Erweiterung bestehender gemischter Bauflächen außerdem für eine Ortsabrundung gesorgt. Die Erweiterungsflächen dienen hier also nicht in erster Linie der Deckung des Bedarfs. Insbesondere der Erhalt sowie die Erweiterung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sollte aufgrund der allgemeinen Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft (vermehrte Betriebsaufgaben) generell unterstützt und unabhängig von einem auf Statistiken beruhenden Gewerbeflächenbedarf betrachtet werden.

Sonderbauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Sondergebiete sind Baugebiete, deren Zweckbestimmung in der Unterbringung von Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen liegt, die mit der Eigenart der anderen Baugebiete der Baunutzungsverordnung nicht vereinbar sind. Nach dem Bestimmtheitsgebot ist bei Sonderbauflächen auch die Zweckbestimmung in der Planzeichnung darzustellen und diese in der Begründung entsprechend zu erläutern.

Im Bestand sind insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe als Sonderbauflächen dargestellt. Dies betrifft in Höchststadt-Süd Flächen entlang der Bundesstraße B 470 (Norma, Obi, Edeka/Rossmann) und der Fürther Straße (Lidl), in Höchststadt-Nord Flächen entlang der Rothenburger Straße (Kaufland) sowie das Aischpark-Center am Kieferndorfer Weg. Darüber hinaus ist der Bereich der Real- und Grundschule in der Rothenburger Straße als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt sowie die Parkplatzanlage im Engelgarten als Parkfläche. Das BRK-Altenheim in Etzelskirchen ist ebenso als Sonderbaufläche dargestellt wie der Bereich am Kieferndorfer Weg rund um die verschiedenen Sport- und Freizeitflächen (Eishalle, Freibad, Sportanlage, Tennisplätze, etc.) mit dem gemeinsamen Parkplatz. Die Zweckbestimmung Freizeit und Erholung ist auch dem Sondergebiet am Kellerberg zugeordnet.

In den Ortsteilen ist bisher nur die Sonderbaufläche „Reittherapie“ im Norden von Kleinneuses dargestellt. Östlich von Nackendorf, im Bereich Einmündung der Bundesstraße B505 in die A3, befindet sich darüber hinaus bereits eine Sonderbaufläche „Photovoltaik“ (Linsbreite). Alle neu geplanten Sonderbauflächen stellen Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dar. Sie befinden sich deshalb nicht im Siedlungszusammenhang, sondern nördlich von Nackendorf nahe der Autobahn und nordöstlich von Medbach, getrennt durch Waldflächen, angrenzend an die Kompostieranlage.

Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB)

Die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen gilt insbesondere dann als zweckmäßig, wenn entsprechende Anlagen infolge größerer Flächeninanspruchnahme oder von ihnen ausgehende Störungen (nutzungstypischer Lärm, Verkehrsaufkommen) einer besonderen Planung bedürfen. Größtenteils sind die unter Kapitel 2.7 beschriebenen Nutzungen daher innerhalb der typischen Wohn- oder Mischgebiete zulässig.

Teilweise waren im bisher gültigen Flächennutzungsplan bereits Gemeinbedarfsflächen dargestellt, die Flächen für die örtliche Feuerwehr oder Kirchen beinhalten. In Jungenhofen, Förtschwind, Saltendorf, Sterpersdorf (nur Feuerwehr), Schwarzenbach und Ailersbach waren diese Bereiche bisher nicht als Gemeinbedarfsflächen dargestellt, sondern lediglich mit einem entsprechenden Symbol (gem. PlanZV)

gekennzeichnet. Die Flächen werden zukünftig alle als Gemeinbedarfsflächen dargestellt, um deren Bedeutung zu unterstreichen.

Einzig als Erweiterungsfläche aufgenommene Fläche für Gemeinbedarf befindet sich am Häckersteig (10.1). Dort soll die bereits ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten erweitert werden. Eine weitere Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten wird neu im Flächennutzungsplan aufgenommen, jedoch als Änderungsfläche dargestellt. Im Baugebiet Etzelskirchen West ist vor kurzem bereits ein Kindergarten innerhalb einer bisherigen Wohnbaufläche entstanden, der fortan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wird (2f).

Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4 BauGB)

Die Ver- und Entsorgung des Gemeindegebiets mit den für die Besiedlung erforderlichen Medien ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu sichern. Es werden jedoch nur solche Ver- und Entsorgungsflächen dargestellt, die durch ihre Größe oder Funktion von besonderer Bedeutung sind. Die Flächen von beispielsweise einzelnen kleinen Trafostationen werden nicht gesondert dargestellt, die Standorte können jedoch der Themenkarte 4.3 „Hauptversorgungsleitungen“ entnommen werden.

Im Kernstadtgebiet werden die vorhandenen Brunnen im Bereich der Trinkwasserschutzgebiete aufgenommen und mit der Zweckbestimmung „Wasser“ gekennzeichnet. Darüber hinaus sind die Flächen der neuen Kläranlage (Abwasser) sowie das Umspannwerk (Elektrizität) im Kieferndorfer Weg als Versorgungsflächen dargestellt.

Im Ortsteil Medbach befindet sich neben dem Wertstoffhof auch eine Kompostieranlage. Der Wertstoffhof ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt, die Kompostieranlage wird zukünftig ebenfalls als Baufläche aufgenommen. Beide sind mit der Zweckbestimmung Abfall entsprechend ihrer Nutzung näher definiert.

Grünflächen mit Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Grünflächen werden im Flächennutzungsplan nur dann dargestellt, wenn es sich um Siedlungsgrün mit entsprechender Zweckbestimmung handelt und sie hinsichtlich ihrer Fläche und Funktion von besonderer Bedeutung sind. Kleinere Grünflächen mit dem Zweck der Durchgrünung von Siedlungen oder Eingrünung von Baugebieten werden erst in der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen. Es ist also zu beachten, dass im Flächennutzungsplan beispielsweise Ortsrandeingrünungen aus Bebauungsplänen nicht als Grünfläche dargestellt, sondern nur mit einem entsprechenden Plansymbol im Landschaftsplan („Maßnahmen zur Ortsranddefinition und –aufwertung“) angedeutet werden. Zu den dargestellten Grünflächen zählen u. a. Spiel- und Bolzplätze, Gewässerbegleitgrün im Bereich von Gräben, Regenrückhaltebecken oder Weihern, Parkanlagen im Siedlungsbereich, Sportplätze, zu erhaltende, die Siedlung prägende Grünzüge und Friedhöfe.

Weil einzelne, kleinere Grünflächen nicht dargestellt werden, wird in den Bedarfsermittlungen bereits ein Faktor auf den errechneten Netto-Bauflächenbedarf gerechnet, um ausreichend Flächen für die genannten Nutzungen freizuhalten.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

Unter Wasserflächen versteht man allgemein alle oberirdisch fließenden und stehenden Gewässer. Hierzu gehören die natürlichen Gewässer wie Flüsse, Bäche, Seen, Teiche oder Weiher und die künstlichen Gewässer wie Kanäle und Gräben. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden insbesondere Still- und Fließgewässer (z.B. Weiher, Teiche, Flüsse) dargestellt.

Es ist nicht geplant, neue Still- oder Fließgewässer herzustellen. Aus wasserrechtlichen Gründen werden zukünftig jedoch bei der Erschließung neuer Bauflächen in der Regel auch neue Regenrückhaltebecken errichtet, insofern der Regenrückhalt nicht durch technische Maßnahmen (z.B. unterirdische Rigolen) erfolgt. Ähnlich, wie bei den Grünflächen, sind auch Regenrückhaltebecken beim Umrechnungsfaktor von

Brutto- auf Nettobauflächen in der Bedarfsermittlung berücksichtigt worden. Die Becken werden in der Regel am Rand des Geltungsbereiches in einen Bebauungsplan integriert, sodass diese Fläche von den tatsächlich bebaubaren Flächen abzuziehen ist. Da bereits errichtete Regenrückhaltebecken bisher nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden und diese zudem in der Regel innerhalb von Grünflächen liegen, werden auch zukünftig geplante Becken nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Geplant sind derzeit nach den laufenden Bauleitplanverfahren beispielsweise neue Becken im Bereich „Etzelskirchen Nord-Ost“ und „Etzelskirchen West“, wobei diese innerhalb festgesetzter Grünflächen liegen. Auch diese werden zukünftig nicht als geplante Wasserflächen dargestellt.

Neue Regenrückhaltebecken sind auch entlang der Autobahn A3 geplant, die im Zuge des derzeit stattfindenden 3-spürigen Ausbaus errichtet werden. Da man sich aus Gründen der Übersichtlichkeit dazu entschieden hat, Regenrückhaltebecken allgemein nicht als Wasserflächen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan darzustellen, werden auch die Bauwerke an der Autobahn nicht als Wasserflächen aufgenommen.

Flächen für den überörtlichen und örtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Überörtliche Verkehrsflächen können im Flächennutzungsplan von örtlichen Hauptverkehrswegen durch ihre dunklere Farbgebung unterschieden werden.

Bereits im ISEK wurden hinsichtlich des Verkehrs einige Konfliktpunkte in Höchststadt erörtert. Hierbei ist insbesondere die Situation in der Innenstadt zu erwähnen, aufgrund derer es insbesondere zu Stoßzeiten zu großen Rückstaus kommt. Als Schwachstellen werden im ISEK beispielsweise der Karpfenkreisel (B 470) und die Engstelle am Krankenhaus St. Anna hervorgehoben sowie die Erreichbarkeit der B 505 über Etzelskirchen (s. Kapitel 2.2.4). Demnach wurden bei den Planungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes verschiedene Lösungen untersucht, die den Innenstadtbereich entlasten und den Verkehr entzerren können. Als Ergebnis will die Stadt insbesondere eine großräumige nördliche Umgehungsstraße mit Anschluss im Westen an die B 470 nahe Lonnerstadt und im Nordosten an die Staatsstraße (St2263) in Richtung B 505 einrichten. Über diese geplante Straße können auch die neuen Baugebiete am Häckersteig erschlossen werden, um die hohe Verkehrsdichte in den bereits bebauten Gebieten am Häckersteig nicht zusätzlich zu verstärken. Hiermit könnten also wesentliche Konfliktpunkte entschärft werden. Inzwischen liegt dazu auch ein grobes Verkehrskonzept vor.

Dieses Verkehrskonzept enthält auch die Erschließung bzw. den Anschluss der bereits vorhandenen, sowie der geplanten Baugebiete „Etzelskirchen West“ an übergeordnete Verkehrswege. Die geplanten Straßen sind ebenfalls bereits als geplant dargestellt.

Um die Engstelle am Krankenhaus zu entschärfen, wurde außerdem eine geplante Verbindungsstraße nördlich des Krankenhauses aufgenommen. Konkrete Planungen hierzu wurden noch nicht angestellt. Die Bemühungen für einen zweiten Aischübergang werden von der Stadt zurückgestellt, die bisher geplante Straße wird zukünftig nicht mehr dargestellt.

In den Ortsteilen werden insbesondere die Ortsteile Saltendorf und Zentbechhofen vom Durchgangsverkehr beeinflusst. In beiden Ortschaften stellen 90-Grad-Kurven in Kombination mit Engstellen eine Herausforderung, insbesondere für größere Fahrzeuge dar. In beiden Fällen wird eine kleine Ortsumfahrung für zweckmäßig erachtet. Die für eine Ortsumgehung erforderlichen Flurstücke bei Saltendorf sind bereits seit längerem entsprechend ausgemerkt. Die geplante Umgehungsstraße bei Zentbechhofen ist bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan von 1997 enthalten und weiterhin Ziel der Stadt. Insbesondere aufgrund der in Kürze fertiggestellten neuen Anschlussstelle an die B505 nördlich von Zentbechhofen ist mit einem bedeutenden Mehrverkehr, auch durch LKW, zu rechnen, wodurch der enge und kurvige Innenortbereich weiter belastet wird. Eine Umfahrung könnte dem entgegenwirken. Beide geplanten Maßnahmen wurden 2022 zur Bewertung im Rahmen des Feinkonzepts für die Weiterführung des Ausbauplans der Regierung von Mittelfranken angemeldet. Ergebnisse hierzu sind jedoch nicht bekannt.

Eine geplante Straße, deren Ausführung bereits konkret in Planung ist, stellt die Ortsumfahrung des Nachbarortes Gremsdorf dar. Die Umfahrung führt am östlichen Ortseingang der B 470 zurück auf die Bundesstraße und erstreckt sich somit über Flurstücke innerhalb des Gemeindegebietes von Höchststadt. Eine Bebauung ist hier aufgrund der zu erwartenden Nähe und Immissionen der zukünftigen Straße (Bauverbots- und Baubeschränkungszone) nicht zweckmäßig.

Flächen mit Nutzungsbeschränkung (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Durch die Darstellung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen bietet sich eine Möglichkeit den Belangen des Umweltschutzes im Flächennutzungsplan stärkeres Gewicht beizumessen. Im Flächennutzungsplan lässt sich nur darstellen, in welchen Bereichen aufgrund des Nebeneinanders von unterschiedlichen Nutzungen bestimmte Beschränkungen in Betracht kommen und welche Art von Vorkehrungen angesichts der Umwelteinwirkungen angemessen sind. Die konkreten Festsetzungen werden erst in dem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Mit der Umgrenzung können sowohl Flächen gekennzeichnet sein, von denen beispielsweise beeinträchtigende Immissionen ausgehen (um diese zu beschränken) oder Flächen, die durch angrenzende Nutzungen eingeschränkt werden. Für letztere sind dann in der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu treffen (z.B. zum Lärmschutz an Gebäuden), um die Einschränkungen zu minimieren.

Aufgrund des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen sind beispielsweise die gewerblichen Bauflächen in den Ortsteilen Zentbechhofen, Greuth und Sterpersdorf als Flächen mit Nutzungsbeschränkung dargestellt.

Mit Ausnahme der umgenutzten Fläche der alten Kläranlage (1.11) werden alle neu geplanten, gewerblichen Bauflächen in Höchststadt, Etzelskirchen und Greuth mit dem Planzeichen (15.6) für Nutzungsbeschränkung dargestellt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird auch der Wertstoffhof in Medbach als Fläche mit Nutzungsbeschränkung dargestellt, da hiervon Immissionen, insbesondere Geruch und Lärm, ausgehen. Dasselbe gilt für die gegenüberliegende Deponie (Kompostieranlage, 15d), die zukünftig ebenso im Flächennutzungsplan aufgenommen wird. Auch sie erhält die Umgrenzung für Flächen mit Nutzungsbeschränkungen.

Allgemein gültige Erläuterungen zu den folgenden Erweiterungs- und Änderungsflächen

Im Folgenden wird näher auf die einzelnen Planungsflächen eingegangen. Zusätzlich wird in den Ortsteilen näher auf deren vorhandene Strukturen eingegangen, auf die für die Kernstadt Höchststadt/ Etzelskirchen bereits in den vorherigen Kapiteln eingegangen wurde. Nicht einzeln aufgeführt werden hierbei, aufgrund ihrer Größe, Lage und Bevölkerungsdichte die Ortsteile Greienmühle und Antoniuskapelle. Auch der Gemeindeteil Fallmeisterei wird nicht separat aufgeführt, da dieser Zentbechhofen zuzuordnen ist und demnach generell auch in der Flächenbilanz nicht separat aufgeführt wird.

In den Planungsberichten der Ortsteile wird zunächst näher auf die demografische Entwicklung der letzten zehn Jahre, vorhandene Betriebe, Tourismus und Kultur und die vorhandene bauliche Struktur sowie die geplanten Entwicklungen eingegangen. Außerdem werden Angaben zu Verkehr und Infrastruktur, örtlicher Ver- und Entsorgung, Gewässer, Land- und Forstwirtschaft sowie zu Boden, Natur und Landschaft gemacht.

Bei den tabellenartig zusammengestellten Erläuterungen zu den geplanten Bauflächen (Erweiterungsflächen und Änderungsflächen) werden Angaben zu möglichen Konflikten mit beispielsweise natur-, artenschutz-, immissionsschutz- oder wasserrechtlichen Belangen gemacht und mögliche Überwindungen dieser Konfliktpunkte aufgezeigt. Auch auf die verkehrstechnische und sonstige Erschließung wird näher eingegangen.

Bei den Begründungen der einzelnen Änderungsflächen wird auf die Erschließung nicht näher eingegangen, da diese i. d. R. bereits aufgrund der vorhandenen Bebauung vorhanden ist. Handelt es sich um noch nicht erschlossene Flächen, erfolgen Erläuterungen, wie bei Erweiterungsflächen. Hinsichtlich der technischen Erschließung gelten die folgenden Erläuterungen für alle Erweiterungsflächen:

In den Ortsteilen erfolgt die Entwässerung bereits überwiegend im Trennsystem. Nur Nackendorf, Etzelskirchen, Stepersdorf und Zentbechhofen entwässern im Mischsystem. Das **Schmutz- bzw. Mischwasser** aus den Ortsteilen gelangt über Pumpwerke entweder direkt oder über andere Ortsteile weiter zur Kläranlage nach Höchststadt. Auf die vorhandene Art der Entwässerung im jeweiligen Ortsteil wird in jedem Kapitel separat eingegangen. Darüber hinaus ist Kapitel 2.6.2 zu berücksichtigen.

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 oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Folge ist, dass Bauflächen grundsätzlich nur noch im Trennsystem entwässert werden sollten, wobei eine (ortsnah) Versickerung vorrangig umzusetzen ist. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, kann einer Einleitung im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden. Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV fallen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung möglich ist. Ist diese nicht möglich sind entsprechende Versickerungsanlagen (z.B. Regenrückhaltebecken, unterirdische Versickerungsboxen, etc.) vorzusehen, über die das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in einen nahegelegenen Vorfluter geleitet werden kann.

Die Entwässerung neuer Baugebiete ist im Trennsystem vorzusehen. Bei kleineren Neuausweisungen sind jedoch wirtschaftliche Belange sowie die Auslastung der vorhandenen Kanäle zu berücksichtigen, sodass es teilweise zweckmäßiger ist, ein vorhandenes Mischsystem zu nutzen. Generell können bei allen Änderungs- und Erweiterungsflächen bestehende Kanäle in angrenzenden Straßen bis zu den Bauflächen erweitert werden. Dies führt dann auch zu einer effektiven Ausnutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur. Hierzu werden auch die Erläuterungen unter Kapitel 2.6.3 hingewiesen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind neben Regenwassersammelbehältern (Zisternen) auch Gebäude- und Dachbegrünungen sowie offene Wasserflächen zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.

Die **Trinkwasserversorgung** der neuen Bauflächen kann ebenfalls über den Ausbau des bestehenden Trinkwassernetzes in angrenzenden Straßen erfolgen. Angaben zur Wasserversorgung für das gesamte Stadtgebiet sind dem Kapitel 2.6.1 zu entnehmen. Der Wasserdruck ist in allen Ortsteilen ausreichend. Auch die **Löschwasserversorgung** ist in den Ortsteilen sichergestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob zusätzliche Hydranten erforderlich werden.

Für die Versorgung mit **Strom, Wärme** und **Telekommunikation** können, die in angrenzenden Straßen vorhandenen **Leitungsnetze** bei Bedarf erweitert werden. Weitere Angaben zu den Versorgern sind dem Kapitel 2.6 zu entnehmen.

In den tabellenartig zusammengestellten Erläuterungen wurden kleine Planausschnitte der betroffenen Änderungs- oder Erweiterungsflächen eingefügt, die unmaßstäblich sind. Sie dienen einer ersten Orientierung, größere Ausschnitte können den Teilkarten der Ortsteile oder dem Gesamtplan (Nord/Süd) entnommen werden.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird auf arten- oder naturschutzfachliche Themen oder Konfliktpunkte nur oberflächlich eingegangen. Um Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen für jede Erweiterungsfläche in einer Matrix zusammengestellt. Die Erläuterungen hieraus sind ebenfalls zu berücksichtigen.

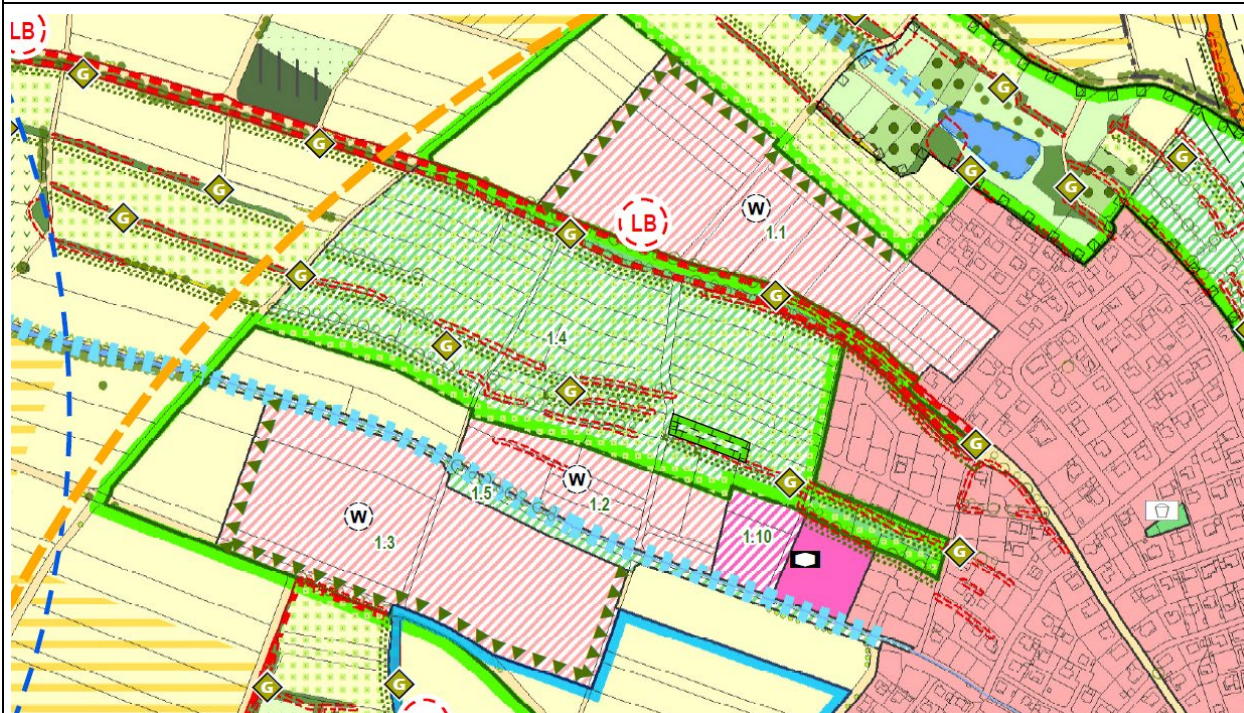
3.1 HÖCHSTADT

Erläuterungen und Informationen zum Hauptort Höchststadt sind den Vorkapiteln zu entnehmen. Auf die Folgenden Änderungs- und Erweiterungsflächen wird näher eingegangen.

		Nutzun	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
1	Höchststadt	Bestand:	252,62	46,16	93,62	36,53	17,99	93,62	540,54 ha
- Erweiterungsflächen			17,66		6,01	1,79	0,86	14,57	40,90 ha
1.1	Häckersteig - Nord, am Treilweg	7,18 ha	W						
1.2	Häckersteig - Mitte	2,59 ha	W						
1.3	Häckersteig - Süd	7,59 ha	W						
1.4	Häckersteig - Erhalt Grünzug	13,23 ha	Grün						
1.5	Häckersteig - Uferbereich Graben	1,34 ha	Grün						
1.7	Nördlich "An den drei Kreuzen"	0,30 ha	W						
1.8	Sonderbaufläche Erholung & Freizeit	1,68 ha	S						
1.9	GE "Am Wageck"	4,74 ha	G						
1.10	Erweiterung KITA Häckersteig	0,86 ha	Gem						
1.11	Umnutzung alte Kläranlage	1,27 ha	G						
1.11	Umnutzung alte Kläranlage, Photovoltaik	0,12 ha	S						
- Änderungsflächen			0,48	3,89	0,90			20,70	25,97 ha
1a	Spielplatz "Castlebarer Straße"	0,17 ha	Grün						
1c	Grünzug am Kellerberg	5,67 ha	Grün						
1d	Bestandsnachführung Wohnen am Kellerberg	0,48 ha	W						
1e	Bestandsnachführung Wohnen am Rothenburger Str.	0,14 ha	M						
1f	Bestandsnachführung Altstadtbereich	0,41 ha	M						
1g	Umnutzung Reitstall Kiefernborfer Weg	1,30 ha	M						
1h	Sangrube	14,28 ha	Grün						
1i	ehemaliger Bahnhof	0,23 ha	M						
1j	ehemaliger Bahnhof - Erweiterung Parkflächen	0,90 ha	G						
1k	Schausteller-Areal Grelendorfer Weg	1,82 ha	M						
1l	Rücknahme GE Höchststadt Südwest	1,17 ha	LW						
1m	Erhalt Häckersteiggraben am Wachenrother Weg	0,58 ha	Grün						

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in Höchststadt

ERWEITERUNGSFLÄCHE 1.1 BIS 1.5: WOHNBAUFLÄCHEN AM HÄCKERSTEIG



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche, Häckersteigraben, Heckenzüge, Obstwiesen

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche mit Darstellung kartierter Biotope

Zukünftige Darstellung: Wohnbauflächen, Grünflächen (Erhalt, Gewässerbegleitgrün)

Fläche: 7,2 ha (1.1, W) + 2,6 ha (1.2, W) + 7,6 ha (1.3, W) + 13,2 ha (1.4, Grün) + 1,2 ha (1.5, Grün)

Erschließung: Für das Gebiet am Häckersteig soll ein großräumiges und zweckmäßiges Erschließungskonzept erstellt werden. Geplant ist ein Anschluss an eine neue Ortsumfahrung (siehe geplante Straße) im Norden, um die südlich angrenzenden Wohngebiete nicht intensiver zu belasten.

Im Rahmen einer vorgezogenen Studie ist auch die technische Erschließung zu untersuchen und sowohl die Kanalauslastung als auch die Erforderlichkeit von Rückhaltevorrichtungen zu prüfen. Die unter Kapitel 2.6 aufgeführten Hinweise und Erläuterungen zu den einzelnen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind zu beachten.

Konflikte: Die Topografie stellt teilweise eine Herausforderung für eine Bebauung dar, da hier steile Hänge vorhanden sind. Hier ist ein Höhenkonzept mit zweckmäßigen Festsetzungen erforderlich.

Darüber hinaus sind gewachsene Biotopstrukturen vorhanden und die Bereiche um den Treibweg und den Häckersteiggraben gelten als landschaftlich sehr wertvoll. In der Bevölkerung haben die Flächen eine große Bedeutung für Freizeit und Erholung. Darüber hinaus kommt es aus artenschutzrechtlicher Sicht zu einem erheblichen Offenlandverlust.

Die Baufläche 1.3 grenzt direkt an das Trinkwasserschutzgebiet „Höchstadt Nord“ an.

Die Flächeninanspruchnahme stellt durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen auch einen Konflikt für die örtliche Landwirtschaft dar.

Begründung: Für die Ausweisung neuer Bauflächen stehen in der (Kern-)Stadt Höchstadt nur noch begrenzt Flächen zur Verfügung. Wie die Erläuterungen zu Alternativstandorten für Erweiterungsflächen auf Seite 69 verdeutlichen, ist eine Ausweisung von Wohnbauflächen im nördlichen Stadtteil nur im Nordwesten möglich.

Ziel der großflächigen Bebauung am Häckersteig ist eine kompakte Bebauung und effektive, wirtschaftliche Erschließung. Dabei hat der Schutz der wertvollen, landschaftsprägenden Strukturen oberste Priorität und ist in der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen. Durch die vorgesehenen Grünflächenausweisungen und Flächenumgriffe der geplanten Wohnbauflächen können Eingriffe weitgehend auf intensiv ackerbaulich genutzte Flächen beschränkt werden. Nur kleinflächig, im Bereich der Erweiterungsfläche 1.2, sind Eingriffe in naturnahe Landschaftsteile unvermeidbar. Für den Ausgleich dieser Eingriffe werden bereits im Flächennutzungsplan die Grundlagen vorgegeben, wie in der Begründung zum Landschaftsplan näher beschrieben. Dort wird auch näher auf die Problematik des Offenlandverlusts für verschiedenste Arten von Lebewesen eingegangen.

Um den beliebten Fernblick vom Treibweg zu erhalten und für Flora und Fauna einen ausreichenden Puffer zwischen den Wohngebieten freizuhalten, wird die Fläche 1.4 als Grünfläche mit zu erhaltenden Strukturen ausgewiesen. Ebenso wird der Uferbereich des Häckersteiggrabens (Fläche 1.5) als Grünfläche (Gewässerbegleitgrün) dargestellt. Die naturschutzfachlich relevanten Belange sind in der verbindlichen Bauleitplanung intensiv zu berücksichtigen. Dazu gehört auch, die bedeutsamen bestehenden Bereiche, um den Häckersteiggraben und den Treibweg in die Planung zu integrieren und weitestgehend zu erhalten. Für den Häckersteiggraben ist vor der Aufnahme weiterer Planungen ein Gewässerschutzkonzept zu erstellen, in dem auch die Ableitung des zusätzlich abzuleitenden Oberflächenwassers aus den zukünftigen Siedlungsflächen zu berücksichtigen ist.

Die westliche Erweiterungsfläche 1.3 grenzt direkt an das Trinkwasserschutzgebiet „Höchstadt Nord“ an und liegt innerhalb des Einzugsgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage. Durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass sich eine zukünftige Bebauung nicht negativ auf das Wasserschutzgebiet auswirkt. Bei der Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass derzeit ein Wasserrechtsverfahren läuft. Laut Antragsunterlagen und Stadtratsbeschluss soll der aktuell nächstgelegene Brunnen 3 aufgelassen werden und ein neuer Geltungsbereich des WSG festgelegt werden. Es ist zukünftig also damit zu rechnen, dass die Bauflächen nicht mehr an das Schutzgebiet angrenzen und eine Bebauung auch keine negativen Auswirkungen hervorruft.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 1.7: NÖRDLICH „AN DEN DREI KREUZEN“



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung

Bisherige Darstellung: Grünfläche, gemischte Baufläche

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Fläche: ca. 0,3 ha

Erschließung: Die Erschließung ist über die westlich angrenzende Stichstraße gesichert. Zudem ist zukünftig eine Erschließung über die südlich angrenzende gemischte Baufläche möglich.

Konflikt: Angrenzende gemischte Bauflächen und potenzielle Erweiterungsflächen des Umspannwerkes.

Um die vorhandene Erschließungsstraße effektiv ausnutzen zu können, wird das bestehende Wohngebiet um wenige Bauplätze erweitert. Die Flächen stehen der Stadt zur Verfügung und sind demnach kurzfristig erschließbar. Durch die Ausweisung kann zudem eine Verbindung zwischen Wohngebiet und zukünftiger gemischter Baufläche erfolgen.

Zu den technischen Anlagen des Umspannwerkes sind mit der Bebauung ausreichende Abstände einzuhalten. Die angrenzenden gemischten Bauflächen wurden bereits mit der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen versehen, sodass hier aufgrund der Nähe zu Wohngebieten in der verbindlichen Bauleitplanung Einschränkungen hinsichtlich der zugelassenen Immissionen zu untersuchen sind.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 1.8: SONDERBAUFLÄCHE ERHOLUNG & FREIZEIT



Derzeitige Nutzung: ehemalige Sandgrube, keine Nutzung

Bisherige Darstellung: Grünfläche und Sonderbaufläche (Rollschuhbahn, Tischtennis)

Zukünftige Darstellung: Sonderbaufläche Freizeit und Erholung

Fläche: ca. 0,7 ha

Erschließung: Die Erschließung ist über eine bestehende Zufahrt südlich der angrenzenden Weiher möglich. Dieser Anschluss an den Kieferndorfer Weg ist auszubauen.

Konflikt: Der Natur- und Artenschutz, sowie die Untergrundverhältnisse sind in diesem Bereich besonders zu berücksichtigen. Bei den konkreten Planungen ist deshalb ggf. die Erstellung verschiedener Gutachten erforderlich. Die möglichen Lärmemissionen können sich in Summe nachteilig auf die umgebende Wohnbaufläche und die neu geplanten gemischten Bauflächen auswirken.

Begründung: Die ehemalige Sandgrube wird derzeit, abgesehen von der inzwischen entstandenen Bebauung der Nicolaihöfe, größtenteils nicht genutzt, Teilflächen dienen als Lagerflächen. Da im betroffenen Bereich die ursprünglich geplanten Nutzungen innerhalb der Sonderbaufläche und Grünfläche nicht umgesetzt wurden, steht die Stadt neuen Planungen positiv gegenüber. Auf der Fläche sollen zukünftig verschiedene Einrichtungen für Freizeit und Erholung entstehen.

Die Auswirkungen durch Lärmemissionen sind bei den weiteren Planungen zu prüfen. Mit den geplanten Einrichtungen ist zu den angrenzenden Wohn- und gemischten Bauflächen ausreichend Abstand einzuhalten bzw. entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 1.9: GEWERBLICHE BAUFLÄCHE AM WAGECK



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftlich genutzte Fläche

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 4,7 ha

Erschließung: Die Erschließung kann über den „Medbacher Weg“ erfolgen.

Konflikt:

Die Fläche liegt im Umfeld des naturschutzfachlich überregional bedeutsamen Vogelschutzgebietes „Aischgrund“ und ist durch eine hohe Revierdichte verschiedener Brutvogelarten charakterisiert. In der Begründung zum Landschaftsplan wird hierauf näher eingegangen.

Der im Regionalplan dargestellte regionale Grünzug grenzt außerdem an den Geltungsbereich.

Begründung: Die Gewerbeflächenbedarfsermittlung errechnet für die Stadt Höchststadt einen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen. Wie in den Vorkapiteln bereits erläutert, ist die Erweiterung von Bauflächen in der Kernstadt Höchststadt nur noch am „Wageck“ möglich. Zwar sind insbesondere in Höchststadt-Süd noch einige Gewerbeflächen frei, diese stehen der Stadt jedoch nicht zur Verfügung. Um die hohe Nachfrage auch zukünftig befriedigen zu können, war ursprünglich eine Ausweisung großer zusammenhängender Gewerbeflächen entlang des Greiendorfer Weges vorgesehen. Diese Planungen wurden jedoch aus naturschutzfachlichen Gründen und aufgrund der Hochwasserproblematik fallen gelassen. Weitere gewerbliche Bauflächen können darüber hinaus nur in Etzelskirchen realisiert werden.

Um erhebliche naturschutzfachliche Auswirkungen vorzubeugen, wurde der Geltungsbereich der gewerblichen Baufläche mit großzügigem Abstand zum Vogelschutzgebiet gewährt. Die räumliche Abgrenzung der gewerblichen Baufläche wurde unter besonderer Berücksichtigung der Ergebnisse einer NATURA2000-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet „Aischgrund“ aus dem Jahre 2012

vorgenommen. Besonders sensible Teilräume im Übergangsbereich zum Vogelschutzgebiet wurden dabei bewusst nicht als Baufläche ausgewiesen. Stattdessen ist vorgesehen, diesen Teilraum in den landschaftsplanerischen Schwerpunktraum 5 (Aischgrund) einzubeziehen, in dem insbesondere Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung des örtlichen Wiesenbrüterbestands vordringlich sind. In diesem Zusammenhang können auch artenschutzrechtlich veranlasste CEF- und FCS-Maßnahmen für Offenlandbrüter bestimmt werden, die im Zuge verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind.

Bei der Abgrenzung wurde auch der im Regionalplan dargestellte regionale Grünzug berücksichtigt. Im Landschaftsplan sind darüber hinaus entsprechende Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen dargestellt.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 1.11: GEWERBLICHE BAUFLÄCHE „ALTE KLÄRANLAGE“ MIT SONDERBAUFLÄCHE „PHOTOVOLTAIK“



Derzeitige Nutzung: alte Kläranlage

Bisherige Darstellung: Fläche für Ver- und Entsorgung, Abwasser

Zukünftige Darstellung: Gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche „Photovoltaik“

Fläche: ca. 1,3 ha (G) + 0,1 ha (S)

Erschließung: Die Zufahrt, sowie sonstige technische Erschließung ist über die Große Bauerngasse gesichert.

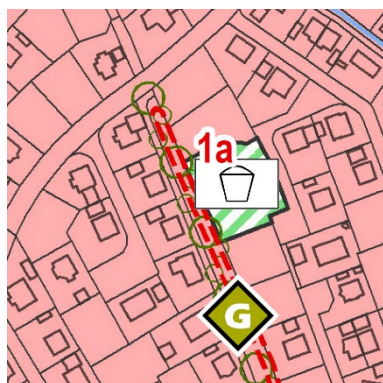
Konflikt: Lage direkt angrenzend an das Überschwemmungsgebiet der Aisch sowie das Vogelschutzgebiet „Aischgrund“ und den regionalen Grünzug aus dem Regionalplan.

Begründung: Es handelt sich hier um die Umnutzung der Fläche der ehemaligen Kläranlage, die jedoch nicht mehr aktiv ist. Hier besteht bereits Interesse eines direkt angrenzenden Betriebes, diesen zu erweitern und somit die derzeit ungenutzte Fläche wieder nutzbar zu machen. Ziel ist zudem, auf dem schmalen Nachbargrundstück eine Photovoltaikanlage zu errichten, die der Versorgung der Bauflächen dient.

Da es sich hier nicht um eine Neuausweisung, sondern eine Umnutzung handelt, sind sämtliche Schutzgebiete im Bereich der Erweiterungsfäche bereits ausgespart. Die Belange des Hochwasserschutzes sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und ggf. erforderliche Maßnahmen zu prüfen.

Die zukünftige Bebauung darf das Vogelschutzgebiet „Aischgrund“ nicht beeinträchtigen. In der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, welche Auswirkungen von der geplanten Bebauung ausgehen können und ob entsprechende Festsetzungen aufzunehmen sind.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 1A: GRÜNFLÄCHE SPIELPLATZ „CASTLEBARER STRASSE“



Derzeitige Nutzung: Spielplatz

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche

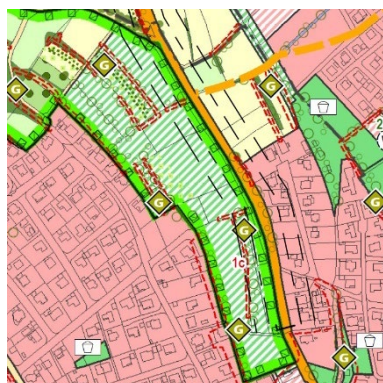
Zukünftige Darstellung: Grünfläche, Spielplatz

Fläche: ca. 0,2 ha

Konflikt: /

Auf der Fläche ist bereits bei der Erschließung des Baugebiets ein Spielplatz entstanden, der jedoch gegenüber der Flächenausweisung im Bebauungsplan Nr. 33.2 (Häckersteig II) auf einem anderen Grundstück umgesetzt wurde. Um den Spielplatz in seinem Bestand zu sichern und die korrekte Lage zu dokumentieren, wird die Fläche als Grünfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 1C: GRÜNUG AM KELLERBERG



Derzeitige Nutzung: Obstplantagen, Wiesen, Heckenzüge

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: Grünfläche, Erhalt, Eingrünung

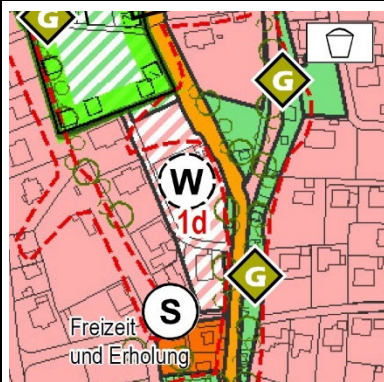
Fläche: ca. 5,7 ha

Konflikt: /

Weil sich die Abgrenzungen der bestehenden Grünfläche geringfügig ändern, wird die Fläche als geplant dargestellt. Sie dient insbesondere dem Erhalt der vorhandenen Heckenzüge und Obstbaumplantagen. Darüber hinaus stellt die Grünfläche eine natürliche Trennung zwischen den bestehenden, westlich angrenzenden Wohngebieten und der Staatsstraße dar und wirkt sich damit positiv auf Lärmimmissionen und Klima aus.

Die Grünfläche soll vor dem Hintergrund siedlungsökologischer und naherholungsbezogener Anforderungen entwickelt und ausgestattet werden. Sie dient der Ein- und Durchgrünung der angrenzenden Siedlungsbereiche und kann auch der Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild genutzt werden.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 1D: BESTANDSNACHFÜHRUNG WOHNEN AM KELLERBERG



Derzeitige Nutzung: Wohnen (Mehrfamilienhäuser)

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Fläche: ca. 0,5 ha

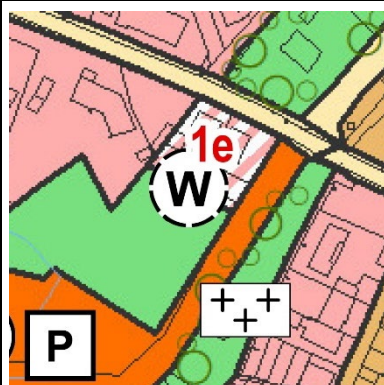
Erschließung: Erschließung bereits vorhanden

Konflikt: Nähe zur Staatsstraße

Bis vor wenigen Jahren war auf der Fläche ein Gastronomiebetrieb angesiedelt, der jedoch aufgegeben wurde. Zwischenzeitlich wurden die Gebäude abgerissen und neue Mehrfamilienhäuser errichtet, um einen Beitrag zur Nachverdichtung und Innenentwicklung zu leisten und zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Im Einwirkungsbereich der Staatsstraße St 2763 ist ein ausreichender Schallschutz zu gewährleisten. Die zutreffenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18 005 Teil 1 sind in Bezug auf die schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten oder zu unterschreiten. Die Maßgaben der Art. 23 und 24 BayStrWG (Anbauverbot, Anbaubeschränkung) sind im weiteren Planungsprozess zu beachten. Zur Aufrechterhaltung von Sicherheit und Leichtigkeit des Staatsstraßenverkehrs ist eine mittelbare Erschließung über vorgesehen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 1E: BESTANDSNACHFÜHRUNG WOHNEN ROTHENBURGER STRASSE



Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung

Bisherige Darstellung: gemischte Baufläche

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

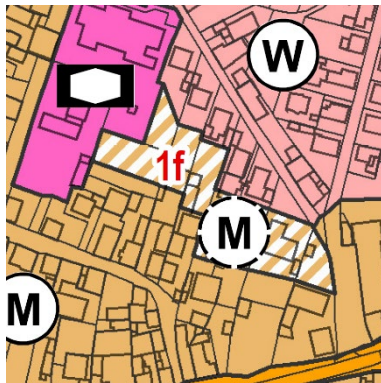
Fläche: ca. 0,1 ha

Erschließung: Erschließung bereits vorhanden.

Konflikt: /

Auf der Fläche befindet sich ein älteres Anwesen, bestehend aus Wohnhaus und Scheune. Da die Gebäude jedoch nur noch zu Wohnzwecken genutzt werden und auch die westlich angrenzenden Grundstücke als Wohnbauflächen dargestellt sind, wird diese kleine Fläche, die nur aus einem Flurstück besteht, als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit kann auf eine einheitliche städtebauliche Ordnung zwischen Friedhof und Parkplätzen im Osten und Einzelhandel im Westen in der Rothenburger Straße hingewirkt werden.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 1F: BESTANDSNACHFÜHRUNG ALTSTADTBEREICH



Derzeitige Nutzung: Wohngebäude und Scheunen

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,3 ha

Erschließung: Hinterliegergrundstück, Erschließung bereits vorhanden

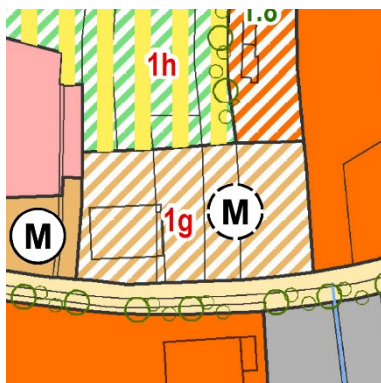
Konflikt: Erschließung, Privatbesitz

Die bisher als Grünfläche dargestellte Fläche ist teilweise der angrenzenden Kirche zuzuordnen. Hier sind in den letzten Jahren Außenanlagen mit Wegen und Nebenanlagen entstanden. Darüber hinaus sind hier private Grundstücke betroffen, auf denen die Bereiche der bisherigen Grünfläche in der Vergangenheit bereits überbaut wurden. Um hier die Bestandssituation besser darzustellen und diese dichte Bebauung im Hinblick auf die Nachverdichtung auch zukünftig zu ermöglichen, wird die Fläche zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt.

Es handelt sich hier um private Grundstücke, die im vorderen Bereich bereits bebaut sind, im straßenabgewandten Bereich jedoch Nachverdichtungspotenzial aufweisen.

Da hier nicht ausschließlich Wohngebäude, sondern auch landwirtschaftliche Gebäude im Bestand vorhanden sind, wird der Bereich als gemischte Baufläche, nicht als Wohnbaufläche, aufgenommen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 1G: UMNUTZUNG REITSTALL KIEFERNDORFER WEG



Derzeitige Nutzung: Reitstall mit Außenanlagen

Bisherige Darstellung: Sondergebiet (Reithalle)/ Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 1,1 ha

Erschließung: die Erschließung ist über den südlich angrenzenden Kieferndorfer Weg oder die westlich angrenzende Stichstraße möglich.

Konflikt: Lärmemissionen Aischpark-Center und Verkehrslärm

Auf der Fläche befindet sich derzeit ein Reitstall mit Reithalle und Reitplätzen bzw. Pferdekoppeln im Außenbereich. Die Nutzung ist auch mit der bisherigen Darstellung als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reithalle zulässig, jedoch soll die Fläche gegenüber dem großflächigen Einzelhandel (Aischpark-Center) und dem angrenzenden Wohnbauprojekt mit gewerblichen Einheiten zukünftig auch anders genutzt werden können. Konkrete Planungen hierfür gibt es bisher noch nicht.

Bei zukünftigen Planungen zu einer Umnutzung/ Bebauung der Fläche ist zu prüfen, inwiefern das gegenüberliegende Aischpark-Center, der Verkehr oder die angrenzenden Freizeiteinrichtungen sich negativ auf die Lärmemissionen des Gebietes auswirken. Ggf. sind hier entsprechende Maßnahmen zu treffen. Da westlich angrenzend ebenfalls gemischte Bauflächen ausgewiesen wurden ist jedoch davon auszugehen, dass die geplante Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung entsprechender Schutzvorkehrungen dennoch möglich ist.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 1H: SANDGRUBE



Derzeitige Nutzung: Sandgrube

Bisherige Darstellung: Grünfläche/Sondergebiet Erholung und Freizeit

Zukünftige Darstellung: Grünfläche

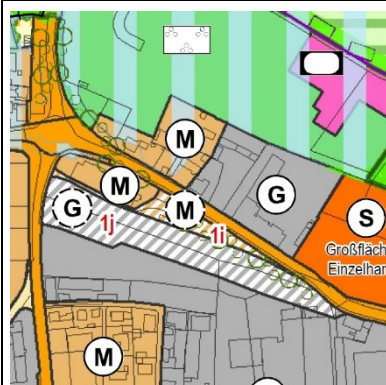
Fläche: ca. 13,4 ha

Konflikt: Bodenbeschaffenheit, ehemalige Sandgrube

Bisher war der Bereich der Sandgrube sowie das Sport- und Freizeitareal mit Hallenbad, Freibad etc. als Grün- und Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ dargestellt. Durch Textelemente waren die verschiedenen Teilbereiche mit den geplanten Nutzungen beschrieben. Diese wurden jedoch nur im östlichen Bereich mit Eishalle, Freibad, Sportplatz, Tennisplätzen und Schießanlage und im Bereich der Reithalle so umgesetzt, wie ursprünglich geplant. Zusätzlich wurden in der Zwischenzeit Teilflächen für Wohnnutzung (Wohnanlage Nicolaihöfe) umgenutzt. Um die Fläche der ehemaligen Sandgrube, die auch als Lebensraum für verschiedene Tierarten fungiert, in ihrem natürlichen Bestand zu erhalten, wird die Fläche zukünftig nur noch als Grünfläche ausgewiesen und die Ränder an die in den letzten Jahren entstandenen Bauflächen angepasst.

Zusätzlich wird im Landschaftsplan eine Schraffur ergänzt, um die Optimierung und Erweiterung der wertvollen Sonderstandorte als Lebensgrundlage hoch spezialisierter und entsprechend gefährdeter Tier- und Pflanzenarten voranzutreiben. Der Bereich liegt außerdem im Schwerpunktgebiet Nr. 3 „Alte Sandgrube – Birkachgrund“ für die Umsetzung von Zielen und Maßnahmen der Landschaftsplanung. Nähere Infos und Vorgaben sind der Begründung des Landschaftsplanes zu entnehmen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 1I & J: EHEMALIGER BAHNHOF, ERWEITERUNG PARKFLÄCHEN



Derzeitige Nutzung: Parkplatz

Bisherige Darstellung: Fläche für den überörtlichen Verkehr

Zukünftige Darstellung: gemischte und gewerbliche Baufläche

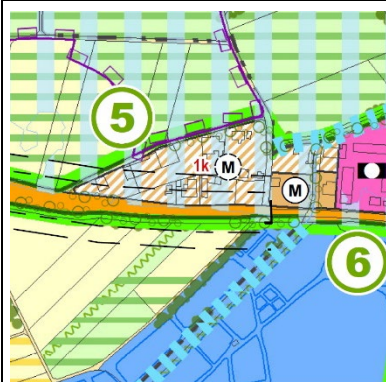
Fläche: ca. 0,9 (G) + 0,2 (M) ha

Erschließung: Die Flächen grenzen an Verkehrsflächen an, sodass eine verkehrstechnische Erschließung möglich ist.

Die Fläche war bisher als Fläche für den überörtlichen Verkehr mit der Zweckbestimmung Bahnhof dargestellt. Die bisher entlang der B 470 dargestellte Nebenbahnlinie Forchheim – Höchststadt/A. wird jedoch seit längerem nicht mehr befahren und wurde deshalb inzwischen zurückgebaut. Das kleine Bahnhofsgebäude dient nur noch als Bushaltestelle. Die Fläche vor dem Sozialkaufhaus wird seitdem als Parkplatz genutzt und wird deshalb zukünftig als gemischte Baufläche (1i) dargestellt, um hier bei Bedarf eine zusätzliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die südlichere Teilfläche (1j) ist dem angrenzenden Parkplatz der Firma Schaeffler zuzuordnen. Da dieser Bereich, auch für potenzielle Betriebserweiterungen, als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, wird die Fläche um die südliche Teilfläche des ehemaligen Bahnhofes erweitert.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 1K: SCHAUSTELLER-AREAL GREIENDORFER WEG



Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung, Lagerflächen Schauteller, Abstellplätze Wohnmobile

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: 1,8 ha

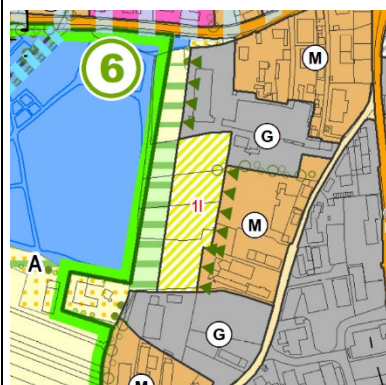
Erschließung: Fläche ist bereits erschlossen

Konflikt: unkontrollierte Bebauung, direkte Zufahrten von der Bundesstraße, Bebauung innerhalb der Bauverbotszone.

Das Areal einer ortsansässigen Schautellerfamilie dient neben dem Wohnen auch als Lagerfläche für verschiedene Attraktionen wie Karussell oder Autoscooter und Buden sowie Wohnwägen. Die Bebauung hat sich hier in den letzten Jahrzehnten stetig entwickelt. Baurechtlich wurde die Fläche bisher nicht behandelt, sie war bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Um zukünftig eine städtebaulich geordnete Entwicklung herzustellen, wird der Bereich als Baufläche aufgenommen und aufgrund der aktuellen Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt. Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke ergeben sich nicht, es grenzt lediglich im Osten ein weiterer Betrieb an. Daran schließt sich die Straßenmeisterei Höchststadt a. d. A. an.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 1L: RÜCKNAHME IM GEWERBEGEBIET HÖCHSTADT SÜDWEST



Derzeitige Nutzung: Wiesen, landwirtschaftliche Nutzung

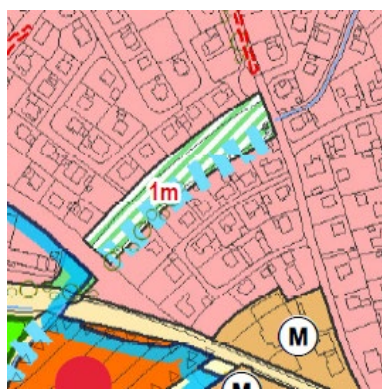
Bisherige Darstellung: gewerbliche Baufläche

Zukünftige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Fläche: ca. 1,2 ha

Die Fläche war im Flächennutzungsplan bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 3 „Höchststadt Süd, BA I“, der u.a. die östlich angrenzenden Flächen überplant, ist der Bereich nicht enthalten. Durch die Rücknahme als Baufläche im Flächennutzungsplan kann das schwierig erschließbare Hinterliegergrundstück für landwirtschaftliche Zwecke erhalten bleiben und der Uferbereich der angrenzenden Teiche weiter geschützt werden.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 1M: ERHALT HÄCKERSTEIGGRABEN AM WACHENROTHER WEG



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftlich genutzte Wiese mit Gehwegverbindung

Bisherige Darstellung: Grünfläche, Wohnbaufläche

Zukünftige Darstellung: Grünfläche

Fläche: ca. 0,6 ha

Die Fläche stellt eine Baulücke im Siedlungsbereich der Kernstadt dar. Ursprünglich war es das Ziel der Stadt, diese zu schließen und für Wohnbebauung zu nutzen. Der nördliche Teilbereich wurde im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2001 im Bereich der Gehwegverbindung in eine Wohnbaufläche geändert. Diese Änderung wird fortan zurückgenommen und die gesamte Fläche wieder als Grünfläche dargestellt.

Aufgrund der vorhandenen Breite von teilweise nur 30 m ist eine Erschließung mit zweckmäßigen Grundstücken für Einfamilienhäuser, wie auf den angrenzenden Grundstücken vorhanden, hier nur schwer realisierbar. Eine Zeilenbebauung oder alternative Bauformen fügen sich an dieser Stelle nicht harmonisch ins Ortsbild ein. Darüber hinaus verläuft entlang der südlichen Grenze der Häckersteiggraben, von dessen Uferbereichen zusätzliche Abstandsflächen einzuhalten sind, die die Platzverhältnisse zusätzlich beengen würden. Entlang der nördlichen Grenze befindet sich ein insbesondere von Kindern und Familien stark frequentierter Geh- und Radweg, für den kein vergleichbarer Ersatzweg eingerichtet werden kann. Der Weg ist demnach zwingend zu erhalten, da er auch einen sicheren Schulweg für zahlreiche Kinder und Jugendliche darstellt.

Innerhalb der Grünfläche können im Hinblick auf die geplanten Erweiterungen am Häckersteig zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen am ohnehin belasteten Häckersteiggraben durchgeführt werden. Die Fläche kann dem Regenrückhalt und der Gewässerentwicklung dienen.

3.2 ETZELSKIRCHEN

Die Erläuterungen der Vorkapitel betreffen die Kernstadt Höchstadt/Etzelskirchen. Auf weitere Erläuterungen zu dem Ortsteil wird verzichtet. Folgende Bauflächen werden in Etzelskirchen als Planungsflächen dargestellt:

			Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
2	Etzelskirchen	Bestand:		51,53	6,24	11,73	2,27	0,54	11,10	83,41 ha
- Erweiterungsflächen				11,48	0,67	4,55			2,25	18,95 ha
2.2	Erweiterung Etzelskirchen West mit Eingrünung	1,65 ha	W							
2.3	Erweiterung Etzelskirchen West am Spielplatz	0,19 ha	W							
2.4	Etzelskirchen West II	2,79 ha	W							
2.5	Erweiterung Etzelskirchen West, am Friedhof	1,48 ha	W							
2.6	Lückenschluss Etzelskirchen West	0,67 ha	M							
2.7	Lückenschluss Etzelskirchen West	0,46 ha	W							
2.10	Etzelskirchen Nord-Ost	4,14 ha	W							
2.11	Erweiterung Auf der Ebene	0,77 ha	W							
2.16	Gewerbe Etzelskirchen Ost	3,37 ha	G							
2.17	Gewerbe Etzelskirchen Ost - Gewässerbegleitgrün	2,25 ha	Grün							
2.18	Erweiterung Gewerbeflächen Mühlacker	1,18 ha	G							
- Änderungsflächen					1,25			0,43	0,91	2,58 ha
2a	Bestandsnachführung Ortskern	0,25 ha	M							
2b	Nachverdichtung am Saltendorfer Berg	0,67 ha	M							
2c	Spielplatz Birkachgrund	0,91 ha	Grün							
2d	Bestandsnachführung Nahe Schule Etzelsk.	1,87 ha	LW							
2e	Bestandsnachführung Nahe Schule Etzelsk.	0,33 ha	M							
2f	Kiga Etzelskirchen West	0,43 ha	Gem							

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in Etzelskirchen

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.2: ERWEITERUNG WOHNGEBIET ETZELSKIRCHEN WEST MIT EINGRÜNUNG



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: tlw. bereits Wohnbaufläche, tlw. Landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche mit Eingrünung

Fläche: ca. 1,6 ha (W)

Erschließung: Für den Bereich Etzelskirchen West wurde bereits ein erstes Verkehrskonzept entwickelt, das eine Erschließung über das bestehende Wohngebiet (Etzelskirchen West) und einen Anschluss an die Staatsstraße vorsieht.

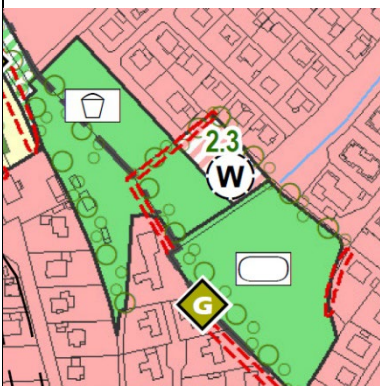
Konflikt: Nähe zur Staatsstraße

Begründung: Die Fläche ist bereits teilweise als Wohnbaufläche im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellt. Ihre Grenze verläuft kurvenförmig entlang eines früher vorhandenen Feldweges, der jedoch nicht mehr existiert. Einzelne Bäume wurden dargestellt, um das Ziel einer Ortsrandeingrünung zu verdeutlichen.

Für eine städtebaulich zweckmäßige Ortsabrundung werden die Grenzen der Wohnbaufläche angepasst. Die inzwischen dicht gewachsene Hecke ist zu erhalten und zukünftig weiter zu verdichten, um das gesamte Baugebiet nach Norden und Westen einzugrünen und außerdem auch von der Staatsstraße abzuschirmen. Der Bereich der Hecke wird aufgrund ihrer Bedeutung für das gesamte Baugebiet Etzelskirchen „West“ auch als geplante Grünfläche dargestellt.

Hinsichtlich der Nähe zur Staatsstraße ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob hier Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind. Hier ist ein ausreichender Schallschutz zu gewährleisten. Die zutreffenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18 005 Teil 1 sind in Bezug auf die schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten oder zu unterschreiten. Die Maßgaben der Art. 23 und 24 BayStrWG (Anbauverbot, Anbaubeschränkung) sind im weiteren Planungsprozess zu beachten. Zur Aufrechterhaltung von Sicherheit und Leichtigkeit des Staatsstraßenverkehrs ist eine mittelbare Erschließung über die vorhandenen Ortstraßen vorgesehen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.3: ERWEITERUNG ETZELSKIRCHEN WEST AM SPIELPLATZ



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: Grünfläche Spielplatz

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Fläche: ca. 0,2 ha

Erschließung: Die Erschließung ist über das angrenzende Wohngebiet gesichert. Hier wurden zum Anschluss zukünftiger Erweiterungen bereits Straßen entsprechend vorgesehen.

Konflikt: Biotopkartierte Hecke

Das Flurstück war im Flächennutzungsplan bisher als Spielplatz dargestellt. Da angrenzend jedoch, wie auch im Bebauungsplan bereits festgesetzt, ein Bolzplatz und eine weitere Freizeittfläche entstehen sollen, ist der Bedarf an Spielflächen für das Wohngebiet gedeckt. Eine Teilfläche des Grundstückes verbleibt zudem als Grünfläche, um die verschiedenen Spiel- und Sportplatzbereiche miteinander zu verbinden.

Um die vorhandenen Erschließungsstraßen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen effektiv zu nutzen, wird die bereits vorhandene Baureihe in der Zanderstraße noch um 2-3 Grundstücke erweitert, um so einen zweckmäßigen Abschluss der Wohnbauflächen zu erzielen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.4: ETZELSKIRCHEN WEST II



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche, Regenrückhaltebecken

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Fläche: ca. 2,8 ha (W) + 0,4 ha (Grün)

Erschließung: Für den Bereich Etzelskirchen West wurde bereits ein erstes Verkehrskonzept entwickelt, das eine Erschließung über das bestehende Wohngebiet (Etzelskirchen West) und einen Anschluss an die Staatsstraße vorsieht.

Konflikt: Um den Verkehr des bestehenden Baugebietes, vorbei am Pflegeheim und der Zentrale des BRK Höchststadt nicht weiter zu belasten, ist eine aufwändige zusätzliche Erschließung erforderlich.

Zwischen geplantem und bestehendem Wohngebiet verläuft eine 20-kV-Freileitung. Außerdem hat die Stadt keinen Zugriff auf das Grundstück zwischen beiden Flächen, sodass derzeit kein direkter Anschluss an das bestehende Wohngebiet erfolgen kann.

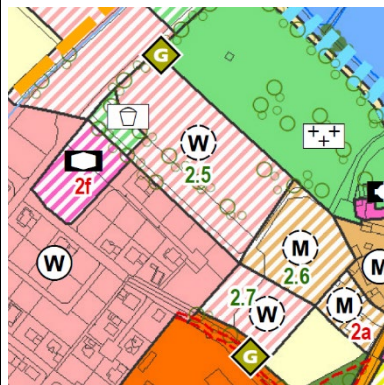
Begründung: Damit die Nachfrage an Wohnbauflächen in Höchststadt befriedigt werden kann, wird die Fläche als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Fläche war ursprünglich bereits als Wohnbaufläche dargestellt, wurde zwischenzeitlich jedoch zurückgenommen (Änderung 17.03), indem die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen wurde. Derzeit läuft hier bereits ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Etzelskirchen West II“. Die landwirtschaftliche Fläche, die die zukünftigen Bauflächen vom bestehenden Baugebiet trennt, steht der Stadt derzeit nicht zur Verfügung und kann auf längere Zeit nicht bebaut werden. Ziel ist es jedoch, diese Fläche zukünftig zu aktivieren, um die Wohngebiete zusammenzuschließen.

Zu dem Baugebiet gehört auch die nordöstlich angrenzende Grünfläche, auf der sich das Regenrückhaltebecken befindet, welches bereits in Betrieb ist und bei einer Erweiterung ausgebaut

werden kann. Aufgrund der Größe und Bedeutung des Regenrückhaltebeckens wird dieses Becken nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die vorhandene 20-kV-Freileitung soll im Zuge der zukünftig geplanten Erschließung des Baugebietes erdverlegt werden.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.5: ERWEITERUNG ETZELSKIRCHEN WEST, AM FRIEDHOF



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftlich genutzte Fläche, Erweiterungsfeld Friedhof

Bisherige Darstellung: Grünfläche (Friedhof)

Zukünftige Darstellung: Fläche für Gemeinbedarf (Kita)

Fläche: ca. 1,5 ha (W) + 0,1 ha (Grün)

Erschließung: Die Erschließung ist über das angrenzende Wohngebiet gesichert. Dort wurde bereits eine Verkehrsanbindung im Bebauungsplan vorgesehen.

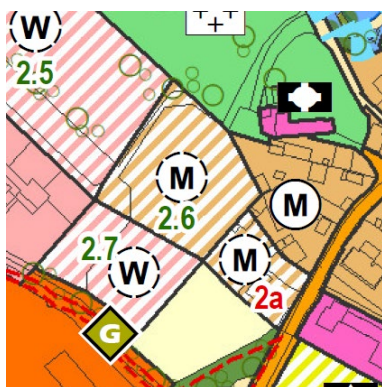
Konflikt: Das bisherige Gelände des Friedhofes, das im großen südwestlichen Bereich bisher nicht genutzt wurde, ist durch eine bestehende Hecke eingegrünt. Diese verläuft quer durch das geplante Wohngebiet. Im Bereich der Hecke verläuft außerdem eine 20-kV-Freileitung.

Begründung: Das Friedhofsgelände in Etzelskirchen wird bisher nur entlang der nördlichen Grenze der dargestellten Grünfläche genutzt, der südwestliche Bereich stellt bisher eine ungenutzte, regelmäßig gemähte Wiese dar. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Bedarf an Flächen für den Friedhof zukünftig auf die gesamte Fläche der bisher ausgewiesenen Grünfläche „Friedhof“ erstreckt, da inzwischen generell die Nachfrage nach kleineren Gräbern, z.B. Urnengräbern, zunimmt. Da der Platzbedarf auf dem Friedhof für die nächsten Jahre gedeckt ist, kann eine Teilfläche umgenutzt werden.

Zunächst war geplant, hier eine KiTa, insbesondere für die Kinder im Bereich der Baugebiete „Etzelskirchen West“, zu errichten. Dieser wurde jedoch inzwischen bereits innerhalb des angrenzenden und vor kurzem erschlossenen Wohngebietes integriert (vgl. Änderungsfläche 2f). In dem Zuge ist auch ein Spielplatz entstanden, der sich an der nordwestlichen Ecke der Erweiterungsfläche 2.5 befindet.

Zukünftig soll der südliche, ungenutzte Bereich des Friedhofsgeländes zu Wohnbauflächen umgenutzt werden. Denkbar ist hier auch eine Wohnanlage im Randbereich der überwiegend mit Einfamilienhäusern besiedelten Wohngebiete. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind nicht biotopkartiert, stellen jedoch eine dichte Einheit dar, die möglichst in das neue Quartier zu integrieren ist.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.6 + 2.7: LÜCKENSCHLUSS ETZELSKIRCHEN WEST



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche, Wiesen

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche und Wohnbaufläche

Flächengröße: ca. 0,6 ha (M) + 0,5 ha (W)

Erschließung: Eine Erschließung beider Flächen ist über einen neuen Anschluss an die Ezzilostraße möglich.

Begründung: Durch die Aufnahme der beiden Bauflächen in den Flächennutzungsplan kann eine große Baulücke, angrenzend an bestehende Baugebiete und ein landwirtschaftliches Anwesen, geschlossen und somit die Nachverdichtung im Innenbereich vorangetrieben werden. Durch die gemischte Baufläche wird den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben die Möglichkeit geboten, sich zu vergrößern, was generell im alten Ortskern schwer zu realisieren ist.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.10: ETZELSKIRCHEN NORD-OST





Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche, Nutzung der Gehwegverbindungen zur Erholung

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: Wohnbauflächen, Grünfläche

Fläche: ca. 4,1 ha (W) + 0,2 ha (Grün)

Erschließung: Die Erschließung kann über eine Verlängerung des Weidenweges erfolgen. Aufgrund der vorhandenen Auslastung ist zusätzlich eine neue Verbindungsstraße durch den Birkachgrund geplant.

Konflikt: Durch die Nähe zur Autobahn A3 können trotz geplanter Lärmschutzmaßnahmen spezielle Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich werden, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen sind.

Aufgrund des bekannten Vorkommens der Zauneidechse und der vorhandenen, biotopkartierten Hecken sind außerdem naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen erforderlich. Auf Waldabstandsflächen ist zu achten.

Die 110-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH kreuzt das Baugebiet, die Schutzzone ist von Bebauung freizuhalten.

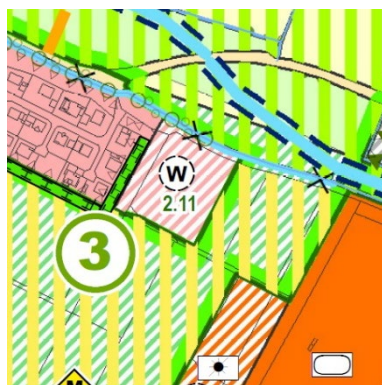
Begründung: Wie bereits mehrfach erläutert, ist die Stadt Höchstadt stark eingeschränkt bei der Ausweisung potenzieller neuer Bauflächen. Auch der direkt an die Stadt angrenzende Ortsteil Etzelskirchen ist bereits zu großen Teilen bebaut und im Westen durch Weiher und Wald, im Osten durch Wald und im Süden durch die Bebauung in der Gemarkung Höchstadt begrenzt. Eine große Freifläche stellen die Wiesen im Birkachgrund dar, die jedoch für die Bewohner landschaftsprägend und bedeutsam sind und freigehalten werden sollen.

Einzige Möglichkeit für größere Erweiterungen bieten sich nördlich von Etzelskirchen, angrenzend an bestehende Wohngebiete. Ursprünglich war geplant, hier drei größere Wohnbauflächen auszuweisen. Aufgrund der Nähe zur Autobahn und der teilweise schwierigen topografischen Gegebenheiten wurden diese Planungen jedoch zurückgestellt. Einzige Erweiterung stellt die Wohnbaufläche „Etzelskirchen Nord-Ost“ dar, für welche bereits ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes läuft. In diesem Rahmen wurde bereits eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die das Vorkommen der Zauneidechse nachweisen konnte. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, die eine artgerechte Umsiedlung der Zauneidechsen sicherstellen. Darüber hinaus werden in der verbindlichen Bauleitplanung sämtliche vorhandene Heckenzüge erhalten. Für die erforderlichen Eingriffe werden Ausgleichsflächen in räumlicher Nähe festgesetzt.

Die 110-kV-Freileitung wird in das Erschließungskonzept integriert, sodass durch eine Bebauung die erforderlichen Schutzzone und Abstandsflächen eingehalten werden.

Mit der geplanten Straße durch den Birkachgrund kann die verkehrstechnische Erschließung entspannt und ein zweiter Erschließungsweg für den gesamten nördlichen Teil von Etzelskirchen eingerichtet werden, den die Stadt insbesondere für Rettungskräfte für dringend erforderlich erachtet.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.11: ERWEITERUNG AUF DER EBENE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftlich genutzte Fläche

Bisherige Darstellung: Grünfläche und Sondergebiet Freizeit und Erholung (Basketball, Handball, Volleyball)

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Fläche: ca. 0,8 ha

Erschließung: Für die Erschließung ist die schmale, angrenzende Straße auszubauen. Ein Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen ist im Kreuzungsbereich des angrenzenden Baugebietes mit der Straße An der Birkach möglich.

Konflikt: Es können sich immissionsschutzrechtliche Einschränkungen durch die Nähe zur östlich angrenzenden Sportanlage und durch die geplanten Gewerbeflächen ergeben.

Begründung: Mit der Erweiterung der bestehenden Wohngebiete „Auf der Ebene“ wurde in den letzten Jahren die Voraussetzung für eine weitere Ausweisung von Bauflächen und deren Erschließung geschaffen. Durch die Erweiterungsflächen kann die letzte große Baulücke zwischen den Etzelskirchener Wohngebieten und dem Sportpark weiter geschlossen und zukünftig zusätzliche Baugrundstücke geschaffen werden. Für die Wohnbauflächen ist ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Lärmschutzgutachten zu erstellen, um sicherzustellen, dass weder die angrenzenden Sportanlagen noch die geplanten Gewerbeflächen im Birkachgrund negative Auswirkungen auf die zukünftige Bebauung haben.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.16 UND 2.17: GEWERBE ETZELSKIRCHEN OST MIT GEWÄSSERBEGLEITGRÜN BIRKACH



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche, tlw. freizuhaltende Fläche laut Landschaftsplan

Zukünftige Darstellung: gewerbliche Bauflächen, Grünfläche Gewässerbegleitgrün

Flächengröße: ca. 3,7 ha (2.16, G) + 2,2 ha (2.17, Grün)

Erschließung: Die Flächen grenzen an die Etzelskirchener Straße an. Von dort ist ein Erschließungskonzept für die gewerblichen Bauflächen erforderlich.

Konflikt: Die gewerblichen Bauflächen liegen im Nahbereich der Birkach. Durch die Nähe zu Wohnbauflächen können sich immissionsschutzrechtliche Einschränkungen ergeben, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen sind.

Begründung: Wie bereits beschrieben, ist die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen in der Kernstadt Höchststadt nur noch geringfügig möglich. Deshalb muss die Stadt, die als Mittelzentrum auch zukünftig die Nachfrage nach Gewerbeflächen befriedigen möchte, nach Etzelskirchen ausweichen, wo jedoch auch hier nur noch begrenzt geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Durch die verkehrsgünstige Lage mit Anschluss an die Etzelskirchener Straße, die in ca. 2,5 km und weniger als 5 Minuten zur B 470 und von dort zur Autobahnauffahrt 80 Höchststadt Ost führt, bietet sich eine Ansiedlung weiterer Gewerbeflächen im Osten von Etzelskirchen an. Da Lieferverkehr zwischen Gewerbegebiet und Autobahn nur an bestehenden gewerblichen Flächen vorbeiführt, ergeben sich hierdurch nur geringfügig Einschränkungen für die Bewohner der Wohngebiete. Dennoch können sich hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen Einschränkungen für die Gewerbeflächen ergeben, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und festzulegen sind.

Die neu aufgenommene Grünfläche entlang der Birkach dient mit einer Breite von mindestens 26 m als Mindestabstand der gewerblichen Baufläche zum Gewässer. Vor den weiteren Planungen ist im Bereich der Birkach ein Gewässerschutzkonzept zu erstellen, das auch in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Hier ist neben dem geplanten Gewässerausbau auch die Hochwassersituation zu prüfen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.18: ERWEITERUNG GEWERBEFLÄCHEN MÜHLÄCKER



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: gewerbliche Baufläche

Fläche: ca. 1,2 ha

Erschließung: Durch die Lage an der Etzelskirchener Straße ist die verkehrstechnische Erschließung gesichert. Ver- und Entsorgung können durch einen Anschluss an das gegenüberliegende Gewerbegebiet erfolgen.

Konflikt: Durch die Lage direkt an der Autobahn A3 sind sowohl die Bauverbots- als auch die Baubeschränkungszone zu berücksichtigen. Sämtliche geplante Baumaßnahmen sind hier mit der Autobahn GmbH des Bundes abzustimmen. Es gelten darüber hinaus weitere Einschränkungen (z.B. Höhenbeschränkungen), die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und festzusetzen sind. Auch hinsichtlich der Lärmeinwirkung können sich Einschränkungen ergeben.

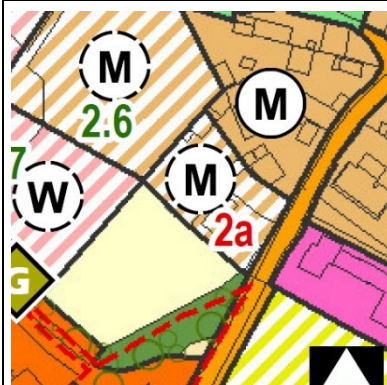
Im Nordwesten grenzt Wald an, von dem ausreichend Abstandsflächen einzuhalten sind. Die Baufläche befindet sich außerdem innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Begründung: Wie bereits mehrfach erwähnt, sind in Höchststadt nur noch wenige Flächen verfügbar, die zukünftig als gewerbliche Bauflächen zur Verfügung gestellt werden können. Die Erweiterungsfläche an der Autobahn stellt eine Freifläche gegenüber des bestehenden Gewerbegebietes Mühlacker dar, die durch die Lage an der Etzelskirchener Straße wirtschaftlich und zweckmäßig erschlossen werden kann.

Durch die direkte Lage an der Autobahn ergeben sich ggf. Einschränkungen durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung, außerdem ist die Baufläche in Teilbereichen mit ca. 30 m recht schmal. Dennoch sieht die Stadt hier die Chance, mit einer effizienten Planung eine wirtschaftliche und städtebaulich zweckmäßige Bebauung anzusiedeln.

Die Baufläche wird mit dem Planzeichen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen umrandet, um sicherzustellen, dass vor einer zukünftigen Ansiedlung Lärmschutzmaßnahmen geprüft werden. Diese sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

ÄNDERUNG 2A: BESTANDSNACHFÜHRUNG ORTSKERN



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliches Anwesen, Holzlagerflächen

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,2 ha

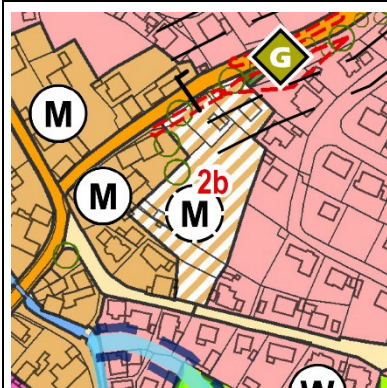
Erschließung: Die Grundstücke sind bereits erschlossen.

Konflikt: Lage an der Staatsstraße (St2263)

Die Fläche war bisher als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt, ist inzwischen jedoch bebaut. Dabei wurde in der Straße zugewandten Bereich ein Wohnhaus errichtet, im hinteren Bereich wurden Scheunen und Lagerflächen erweitert. Es handelt sich hier um Flächen, die sich im Privatbesitz befinden. Der Flächennutzungsplan wird somit an die Bestandssituation angepasst. Die vorhandene gemischte Baufläche wird fortan um die bereits bebaute Teilfläche erweitert.

Von der direkt angrenzenden St 2263 geht Verkehrslärm aus. Im Einwirkungsbereich der St 2254 ist für diese Flächen ein ausreichender Schallschutz zu gewährleisten. Die zutreffenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18 005 Teil 1 sind in Bezug auf die schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten oder zu unterschreiten. Die Maßgaben der Art. 23 und 24 BayStrWG (Anbauverbot, Anbaubeschränkung) sind im weiteren Planungsprozess zu beachten. Zur Aufrechterhaltung von Sicherheit und Leichtigkeit des Staatsstraßenverkehrs sollte möglichst auf eine mittelbare Erschließung über Ortstraßen geachtet werden.

ÄNDERUNG 2B: NACHVERDICHTUNG AM SALTENDORFER BERG



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Nebengebäude, Wohngebäude, Wiese

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

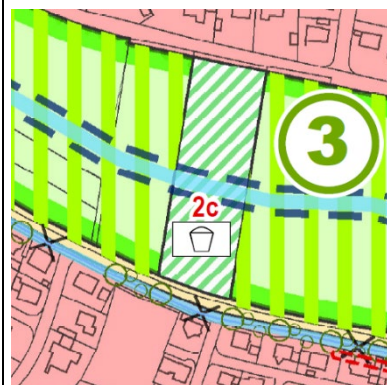
Fläche: ca. 0,7 ha

Erschließung: Bebaute Grundstücke bereits erschlossen, Erschließung der Hinterliegergrundstücke über Anschluss an Weidenweg möglich.

Konflikt: Hinterliegergrundstücke

Die bisher als Grünfläche dargestellte Fläche befindet sich in zweiter Reihe einer bestehenden Bebauung. Dennoch hat sich die vorhandene Bebauung hier in den vergangenen Jahren verdichtet, wodurch sich die Grünfläche deutlich verkleinert hat. Um hier zukünftig auch eine Nachverdichtung auf der größtenteils ungenutzten Wiese zu ermöglichen, wird die Fläche als gemischte Baufläche aufgenommen. Dies dient nicht nur der Bestandsnachführung, sondern auch der Bereitstellung weiterer Bauflächen zur Innenentwicklung. Aufgrund der Umwidmung wird der unbebaute Teil der Fläche bei der Gegenüberstellung von Neuausweisungen und Flächenbedarf berücksichtigt.

ÄNDERUNG 2C: SPIELPLATZ BIRKACHGRUND



Derzeitige Nutzung: bestehender großer Spielplatz im Birkachgrund

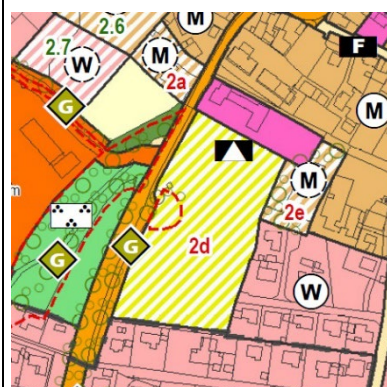
Bisherige Darstellung: freizuhaltender Talraum (Landschaftsplan)

Zukünftige Darstellung: Grünfläche „Spielplatz“

Fläche: ca. 0,9 ha

Auf dem Flurstück ist bereits vor mehreren Jahren ein großer Spiel- und Bolzplatz entstanden, der von Bürgern des gesamten Ortsteiles genutzt wird. Dieser soll zukünftig auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden, um den Bestand zu sichern.

ÄNDERUNG 2D+2E: BESTANDSNACHFÜHRUNG NAHE SCHULE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche

Zukünftige Darstellung: landwirtschaftliche Nutzung, gemischte Baufläche

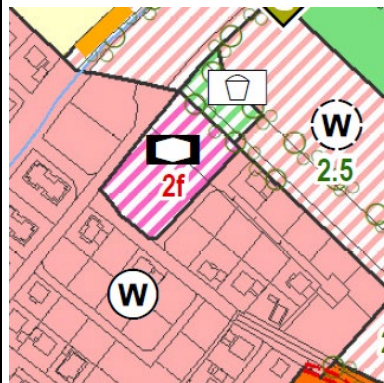
Fläche: ca. 1,9 ha + 0,3 ha

Der Bereich um die Grundschule in Etzelskirchen wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Etzelskirchen Süd“ 1977 als Gemeinbedarfsfläche, im Norden Schule, im Süden Kindergarten, genehmigt. Im gültigen Flächennutzungsplan von 1997 wurde nur noch die Fläche nördlich der Freileitung als Gemeinbedarfsfläche Schule dargestellt, der südliche Teil als Wohnbaufläche.

Die Freileitung ist inzwischen nicht mehr vorhanden und der Standort der Schule hat sich ausschließlich im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche entwickelt. Das südlich angrenzende, große Grundstück wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist für die Stadt nicht aktivierbar. Die bisher dargestellte Wohnbaufläche wird aus diesem Grund zurückgenommen und entsprechend der aktuellen Nutzung wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die 1997 dargestellte Gemeinbedarfsfläche hat sich auch in östliche Richtung nicht wie ursprünglich geplant entwickelt. Hier hat sich ein angrenzender Betrieb erweitert, weshalb die östliche Teilfläche zukünftig ebenfalls entsprechend der aktuellen Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt wird, wodurch die bestehende gemischte Baufläche erweitert wird.

ÄNDERUNG 2F: KINDERTAGESSTÄTTE ETZELSKIRCHEN WEST



Derzeitige Nutzung: Kindertagesstätte

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche

Zukünftige Darstellung: Gemeinbedarfsfläche Kita

Fläche: ca. 0,4 ha

Erschließung: Die Erschließung ist durch angrenzende Erschließungsstraßen gesichert.

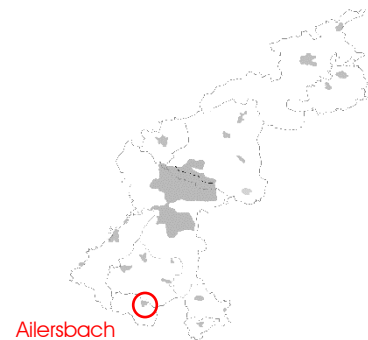
Innerhalb der bisherigen Wohnbaufläche ist inzwischen eine große Kindertagesstätte entstanden. Aufgrund ihrer Größe und Bedeutung, insbesondere für die Etzelskirchener Wohngebiete, wird die Fläche zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kita dargestellt. Eine entsprechende Fläche war bisher östlich hiervon geplant, jedoch hat sich der Standort als zweckmäßig erwiesen und stand dem Träger zur Verfügung. Auf die bisher geplante Fläche wird zukünftig verzichtet (siehe Erweiterungsfläche 2.5).

3.3 AILERSBACH



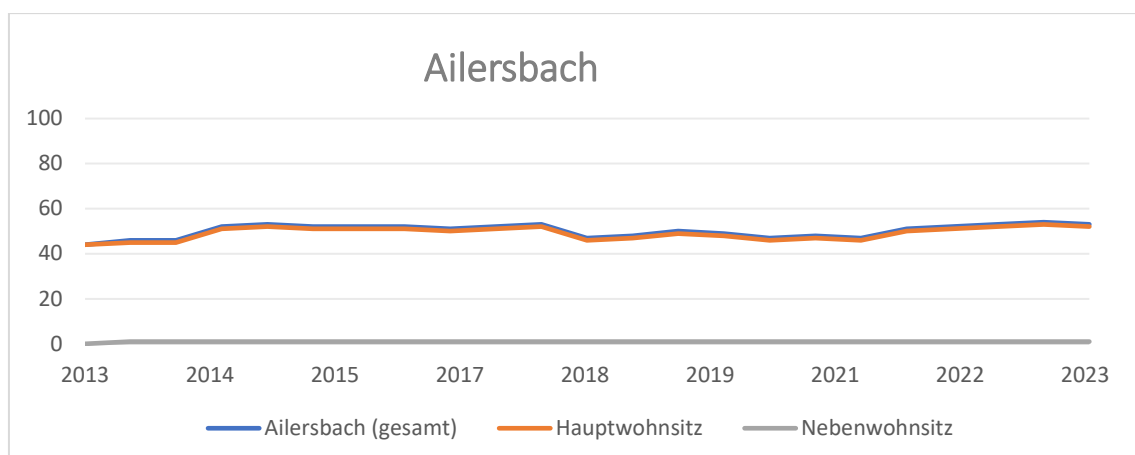
Der Ortsteil Ailersbach liegt ca. 3 Kilometer südwestlich von Höchststadt. Er kann von dort aus über die St 2263 und anschließend die ERH 27 erreicht werden. Ailersbach bedeckt eine Fläche von 5,13 Hektar und liegt zwischen 303 und 322 Meter über dem Meeresspiegel.

Ailersbach ist sehr ländlich geprägt, vor allem landwirtschaftliche Familienbetriebe sind dort angesiedelt. Ein Teil des Dorfes steht bisher nicht in unmittelbarem baulichem Zusammenhang mit dem Ortskern, ist jedoch über eine befestigte Straße mit ihm verbunden.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Ailersbach verzeichnete zum 31.12.2023 53 Einwohner, von denen 52 ihren Hauptwohnsitz im Ortsteil haben. In den letzten 10 Jahren sind die Einwohnerzahlen um 7 gestiegen, wobei dieser Wert mitunter leicht schwankte, wie die nachfolgende Grafik verdeutlicht.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Ailersbach (Stand 31.12.2023; Stadt Höchststadt a. d. A.)

Das städtebauliche Konzept sieht vor, hier lediglich Bauflächen für nachwachsende Generationen und Betriebserweiterungen einzuplanen und vor allem Rücksicht auf den ländlichen Charakter mit landwirtschaftlicher Nutzung zu nehmen. Aufgrund der geschaffenen Möglichkeit neuer Bauflächen ist in den nächsten Jahren mit einem leichten Anstieg der Bevölkerung zu rechnen.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Ailersbach sind nur wenige Betriebe angesiedelt, darunter ein kunststoffverarbeitender Betrieb und ein Futterhandel. Einzelhandelsgeschäfte sind nicht vorhanden oder geplant.

Östlich an Ailersbach führt ein Radwanderweg vorbei. Durch den Ortsteil hindurch verläuft ein Wanderweg, wodurch eine Anbindung des Ortsteiles an den Regionaltourismus gegeben ist.

Kulturell ist in Ailersbach die katholische St. Martin-Kirche von Bedeutung, die der Pfarrei St. Georg in Höchststadt angehört und unter Denkmalschutz steht.

BAUFLÄCHEN

				Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
3	Ailersbach		Bestand:			0,95					0,95 ha
	- Erweiterungsflächen					0,33					0,33 ha
3.1	Lückenschluss	0,33 ha	M								
	- Änderungsflächen					4,09			0,10		4,18 ha
3a	Bestandsnachführung Ortskern	0,62 ha	M								
3b	Bestandsnachführung Ortskern	2,78 ha	M								
3c	Bestandsnachführung Ortskern	0,13 ha	M								
3d	Bestandsnachführung "Aussiedlerhof"	0,56 ha	M								
3e	Bestandsnachführung Kirche	0,10 ha	Gem								

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1997 waren im Ortsteil Ailersbach noch keine Bauflächen dargestellt, da zum damaligen Zeitpunkt aufgrund der geringen Bevölkerungszahl und des nicht vorhandenen Kläranlagenanschlusses keine Entwicklungsfähigkeit des damals landwirtschaftlich strukturierten Weilers erkennbar war. Erst im Rahmen der 1. Änderung 1999 wurden im südlichen Bereich des Ortsteils zwei kleinere Bauflächen als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Diese bleiben erhalten, wenngleich sie größtenteils unbebaut sind.

Geplante Bauflächen

Zukünftig wird der historisch gewachsene Ortskern ebenso als Baufläche aufgenommen, wie der bisher im Außenbereich liegende landwirtschaftliche Betrieb. Dieser wird durch eine neue Baufläche zur Schaffung von Baugrundstücken und Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebe an die bestehende Siedlungseinheit angeschlossen. Die ausgewiesene Art der baulichen Nutzung spiegelt den ländlich geprägten Charakter mit den zahlreichen landwirtschaftlichen Betrieben wider. Es wird daher auch angeregt, im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanverfahren vorrangig Dorfgebiete oder Dörfliche Wohngebiete auszuweisen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 3.1: LÜCKENSCHLUSS



Derzeitige Nutzung: überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, bereits Nutzung des südlichen Teilgrundstücks

Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Fläche: ca. 0,3 ha

Erschließung: Die Erschließung ist über die angrenzende Ortsstraße gesichert.

Konflikt: bandartige Siedlungsentwicklung

In Ailersbach besteht ein örtlicher Bedarf an gemischten Bauflächen, der sich in der Nachfrage zum einen nach Wohnbauplätzen, aber auch Flächen für Betriebserweiterungen ortsansässiger land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ergibt. Da den Ortsteil Weiher und Wald umgeben, ist eine Entwicklung nur geringfügig möglich. Darüber hinaus ist der Ortskern bereits im Norden, Osten und Westen aus städtebaulicher Sicht abgerundet. Die bandartige Siedlungsentwicklung ist aus landschaftsästhetischer Sicht dennoch kritisch zu bewerten.

Die Fläche wird als gemischte Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen, um in Zukunft die gewachsene Baulücke zwischen Ortskern und südlich gelegenen Anwesen durch Bebauung zu schließen und damit eine städtebaulich geordnete Entwicklung entlang der bestehenden Straße zu erzielen.

Die Erschließung ist über die angrenzende Straße und die Erweiterung der darin verlaufenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert. Somit kann eine effektive Nutzung der Infrastruktur sichergestellt werden und eine kostenintensive und aufwändige Erschließung entfällt. Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt in den örtlichen Vorfluter einzuleiten.

ÄNDERUNGSFLÄCHEN 3A – 3C: BESTANDSNACHFÜHRUNG ORTSKERN



Derzeitige Nutzung: Bebauung mit land- und forstwirtschaftlichen Anwesen, Gewerbebetrieben sowie Wohnhäusern

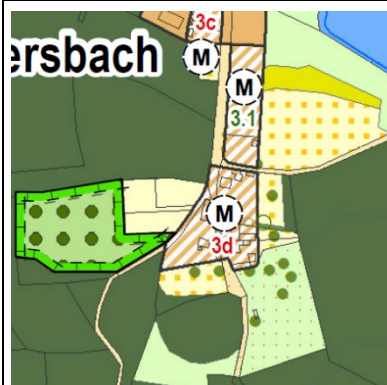
Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Bauflächen

Fläche: 0,6 ha (3a), 2,8 ha (3b), 0,1 ha (3c)

Der Ortskern ist bereits seit vielen Jahren bebaut und soll fortan auch als Baufläche dargestellt werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung mit überwiegend landwirtschaftlichen Anwesen, aber auch Wohn- und gewerblichen Nutzungen, werden gemischte Bauflächen dargestellt.

ÄNDERUNGSFLÄCHEN 3D: BESTANDSNACHFÜHRUNG AUSSIEDLERHOF



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftlicher Betrieb

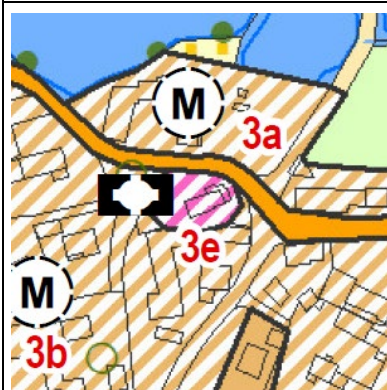
Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: 0,6 ha

Das bisher als Aussiedlerhof bewertete landwirtschaftliche Anwesen wird durch die neue Baufläche 3.1 zukünftig an den Siedlungsbereich angeschlossen. Durch die Ausweisung sollen Betriebserweiterungen ermöglicht werden, sowie die Bebauung mit Wohnhäusern, um Nachfahren einheimischer Familien langfristig an den Ort zu binden. Dadurch kann auch der landwirtschaftliche Betrieb aufrechterhalten werden.

ÄNDERUNGSFLÄCHEN 3E: BESTANDSNACHFÜHRUNG KIRCHE



Derzeitige Nutzung: Kirche St. Martin

Bisherige Darstellung: nur symbolisch (Kirche)

Zukünftige Darstellung: Gemeinbedarfsfläche „Kirche“

Fläche: 0,1 ha

Um den Standort der Kirche, die eine hohe Bedeutung für die Bewohner der südlichen Ortsteile hat und ortsbildprägend ist, langfristig zu erhalten, wird die Fläche zukünftig nicht nur symbolisch, sondern auch als Baufläche dargestellt.

VERKEHR, INFRASTRUKTUR

Durch Ailersbach führt die Kreisstraße ERH 27, die nach Westen in den Kreis Neustadt a. d. Aisch führt (dort NEA 1). Außerdem stößt am westlichen Ortsausgang die ERH 18 auf die ERH 27. Damit ist im Norden und Westen eine Anbindung an die B 470 vorhanden, über die die Kernstadt Höchststadt erreicht werden kann. Über verschiedene Gemeindeverbindungsstraßen können benachbarte Dörfer erreicht werden. Eine direkte Fernstraßenanbindung besteht nicht.

Durch eine Bushaltestelle ist der Ortsteil an das Nahverkehrsnetz angeschlossen.

VER- UND ENTSORGUNG

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk nach Großneuses und weiter in Richtung Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird in die örtlichen Vorfluter und weiter in den Ailersbach abgeleitet.

STROMVERSORGUNG: Ailersbach bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerke AG. Durch den Anschluss an das Netz der Telekom ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Gewässer lassen sich in Form von Fischweihern nördlich, nordöstlich und südöstlich des Ortsteils finden. Zwei parallel verlaufende Fischweiherketten, bestehend aus 12 Weihern im Norden und Nordosten und 6 Weihern im Südosten und Osten, prägen ebenfalls das Landschaftsbild.

Neben der Weierwirtschaft wird der Großteil der restlich angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten, Süden, Südosten und Osten ist die Ortschaft von Waldgebieten umgeben.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

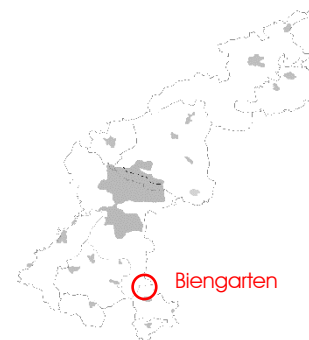
Eine landschaftliche Besonderheit stellt das östlich von Ailersbach gelegene Moorweiergebiet im Aischgrund und in der Grethelmark dar, das sowohl als FFH-Gebiet als auch als Biotop kartiert ist.

3.4 BIENGARTEN



Der Ortsteil Biengarten liegt ca. 3,1 Kilometer südlich von Höchststadt entfernt. Die bebaute Fläche des Ortsteils beträgt ca. 6,43 Hektar und liegt im Schnitt zwischen 294 und 303 Meter über dem Meeresspiegel.

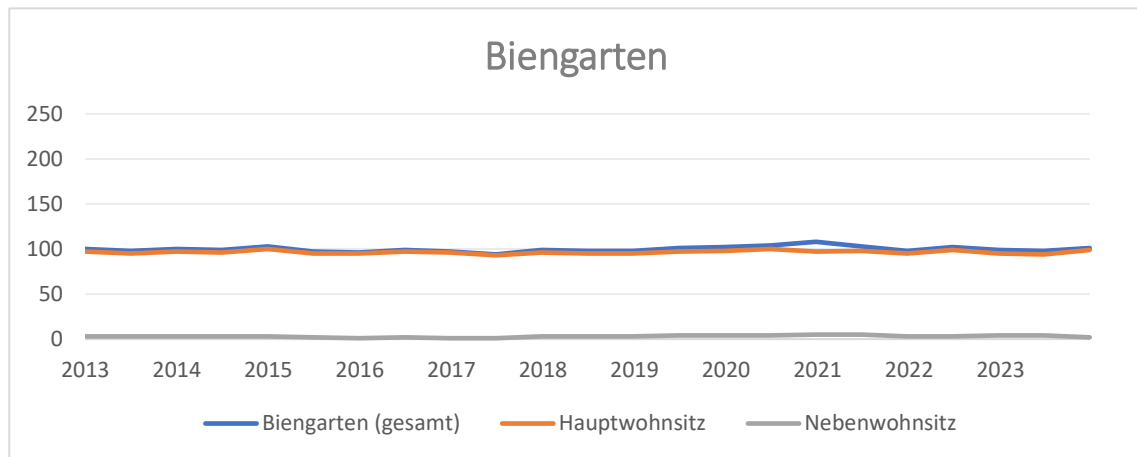
Das Gebiet ist sehr ländlich geprägt, die Bebauung besteht zu großen Teilen aus landwirtschaftlichen Betrieben, Höfen und Scheunen. In den letzten Jahren wurden hier jedoch vermehrt Einfamilienhäuser errichtet. Die angrenzenden Fischweier werden von den Bewohnern des Dorfes bewirtschaftet.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

In Biengarten lebten zum 31.12.2023 101 Menschen, wobei 99 Personen hier ihren Hauptwohnsitz haben. Damit gehört Biengarten zusammen mit Schwarzenbach und Stepersdorf zu den drei größten Ortsteilen im südlichen Stadtgebiet.

Die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil schwankte in den vergangenen 10 Jahren zwischen 96 und 108 Einwohnern und entspricht derzeit in etwa der Einwohnerzahl von 2013. In Biengarten wurden in den letzten Jahren keine Bauflächen ausgewiesen bzw. erschlossen, sodass sich inzwischen zahlreiche Bauanfragen angesammelt haben.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Biengarten (Stand 31.12.2023; Stadt Höchststadt a. d. A.)

Zukünftig ist aufgrund der Neuausweisungen und der Möglichkeit weiterer Nachverdichtung mit einem geringfügigen Anstieg der Bevölkerung, insbesondere durch nachwachsende Generationen zu rechnen.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Biengarten sind überwiegend landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt, darunter ein überregional bekannter Betrieb, der Meerrettich anbaut. Außerdem wird hier Karpfenzucht betrieben. Einzelhandelsgeschäfte sind nicht vorhanden und auch zukünftig nicht geplant.

Durch Biengarten verläuft von Norden nach Süden der Rangau-Ostweg, ein Fernwanderweg. Des Weiteren treffen sich in der Ortsmitte drei Radwanderwege: der von Westen kommende Radweg, ein von Norden kommender Radweg und ein von Süden kommender Radweg. Somit ist der Ortsteil gut an den Regionaltourismus angebunden.

BAUFLÄCHEN

				Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
4	Biengarten		Bestand:			6,13			0,10	1,80	8,03 ha
	- Erweiterungsflächen					0,39					0,39 ha
4.2	Ortsabrundung Norden	0,12 ha	M								
4.3	Erweiterung West	0,27 ha	M								
	- Änderungsflächen					0,63				0,36	1,00 ha
4b	Bestandsnachführung Südwest	0,15 ha	M								
4c	Bestandsnachführung Bolzplatz	0,36 ha	Grün								
4f	Nachverdichtung Zentrum	0,37 ha	M								
4g	Bestandsnachführung Nordost	0,10 ha	M								

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1997 ist der Ortskern von Biengarten bereits als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Für eine westliche Teilfläche hiervon wurde damals die Genehmigung versagt. Die zunächst versagte Fläche wurde schließlich im Rahmen der 1. Änderung 1999 als Dorfgebiet aufgenommen, ebenso wie eine weitere angrenzende Fläche im Westen des Ortsteils im Rahmen der 5. Änderung 2001. Eine Teilfläche im Südosten wurde mit der 8. Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche aufgenommen.

Im südlichen Zentrum des Ortsteils wurde bereits 1997 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Im Rahmen der 13. Änderung wurde die Gemeinbedarfsfläche nach Süden verlegt und die ursprüngliche Fläche als gemischte Baufläche

ausgewiesen. Westlich an die Feuerwehr grenzt ein Spiel- und Bolzplatz an, der bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt wurde.

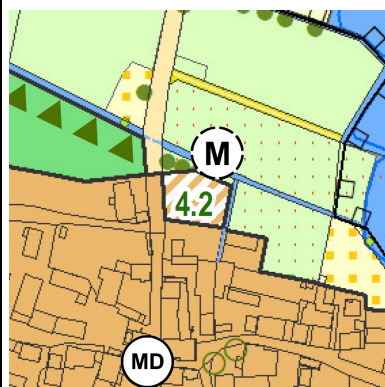
Die bisher als geplante gemischte Baufläche mit großer Grünfläche dargestellte Erweiterungsfläche 4.1 im Norden wird zukünftig als Bestand dargestellt, da hier 2023 der Satzungsbeschluss über eine Ergänzungssatzung gefasst wurde.

Geplante Bauflächen

In Biengarten wird durch zwei kleine Erweiterungsflächen für eine Ortsabrundung gesorgt. Gleichzeitig werden hierdurch Bauflächen für einheimische Familien zur Verfügung gestellt, wodurch nicht nur Wohnhäuser, sondern auch Betriebserweiterungen oder die Errichtung neuer, nicht störender Handwerks- oder Gewerbebetriebe ermöglicht werden soll.

Im Laufe der Jahre wurden auch außerhalb der bereits ausgewiesenen Bauflächen Gebäude errichtet, die man zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung nun als Bauflächen aufnehmen möchte. Da man hier den Ortskern als Einheit sieht, in dem Wohnnutzung zwar überwiegt, jedoch weiterhin auch ein gewisser Anteil an land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen sowie kleineren Gewerbebetrieben vorzufinden ist, werden die Änderungsflächen als gemischte Bauflächen aufgenommen. Eine grundstücksspezifische Darstellung detaillierter Arten der baulichen Nutzung werden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht für zweckmäßig gehalten.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 4.2: ORTSABRUNDUNG NORDEN



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche (Wiese)

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

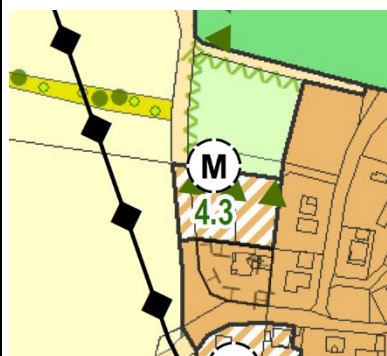
Fläche: ca. 0,1 ha

Erschließung: Die Erschließung ist über die westlich angrenzende Ortsstraße und die darin vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sichergestellt.

Da die bestehende Scheune westlich der Ortsstraße aus- und umgebaut werden soll, bietet sich zur Ortsabrundung und effektiven Ausnutzung bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Verkehrsflächen die Aufnahme der östlich angrenzenden Fläche an. Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre in dem Ortsteil sieht die Stadt Bedarf, auch in Zukunft Bauflächen für junge einheimische Familien anbieten zu können, um einer Abwanderung derer entgegenzuwirken. Gemeint ist hier nicht nur die potenzielle Wohnnutzung, sondern auch die Errichtung neuer Betriebsstellen. Die Erschließung der neuen Baufläche ist über die angrenzende Ortsstraße gesichert, in der bestehende Leitungen bei Bedarf erweitert werden können. Oberflächenwasser ist möglichst gedrosselt in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten, insofern eine Versickerung nicht möglich ist.

Die zukünftige Baufläche wird, in Anlehnung an die angrenzenden Grundstücke, als gemischte Baufläche dargestellt, um hier sowohl Wohnbebauung als auch Betriebserweiterungen ortsansässiger Landwirtschaftsbetriebe zu ermöglichen. Eine genaue Differenzierung zu einem Dorfgebiet, entsprechend den angrenzenden Bauflächen, wird nicht vorgenommen, da hier auch ein Dörfliches Wohngebiet denkbar ist und damit zu rechnen ist, dass die Wohnnutzung überwiegt.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 4.3: ERWEITERUNG WEST



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche, Wiese

Bisherige Darstellung: keine, geplante Erweiterung wurde versagt

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Fläche: ca. 0,3 ha

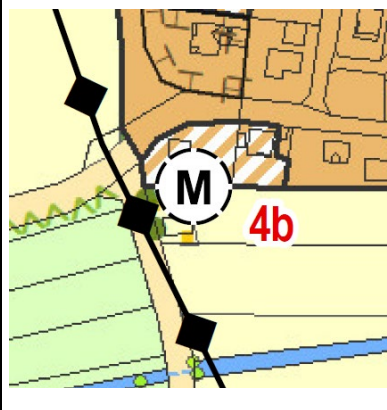
Erschließung: Die Erschließung ist über den Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges sowie die Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen in der nahegelegenen Ortsstraße möglich.

Konflikt: Nähe zur 110 kV-Freileitung

Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre sieht die Stadt Bedarf, auch in Zukunft Bauflächen für junge einheimische Familien in dem Ortsteil anbieten zu können, um einer Abwanderung Einheimischer entgegenzuwirken. Dies bedeutet nicht, dass hier ausschließlich Wohnbebauung, sondern auch Betriebserweiterungen ortsansässiger, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe erfolgen können. Eine genauere Differenzierung ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht absehbar.

Die Erschließung der neuen Baufläche ist über die angrenzende Ortsstraße gesichert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind jedoch Abstandsflächen im Bereich der 110 kV-Leitung zu prüfen und die nutzbaren Bauflächen ggf. zu verringern. Zukünftige Bauflächen sind bedarfsgerecht zu entwickeln.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 4B: BESTANDNACHFÜHRUNG SÜDWEST



Derzeitige Nutzung: bebaut mit Einfamilienhaus und Scheune

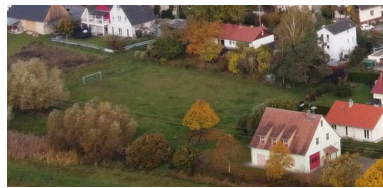
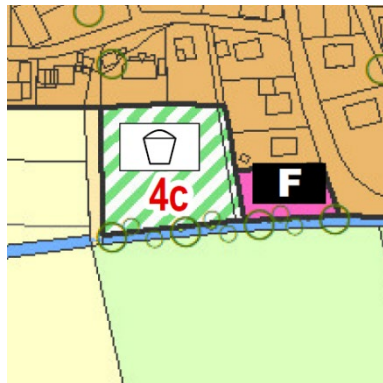
Bisherige Darstellung: Grünfläche mit Baumpflanzungen

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Fläche: ca. 0,2 ha

In Anlehnung an die angrenzenden Bauflächen werden auch die beiden bereits bebauten Grundstücke als gemischte Bauflächen dargestellt. Eine genauere Differenzierung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vorgenommen, um hier bei der zukünftigen Entwicklung möglichst flexibel zu sein.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 4C: BESTANDNACHFÜHRUNG BOLZPLATZ



Derzeitige Nutzung: Bolzplatz

Bisherige Darstellung: Landwirtschaftliche Fläche

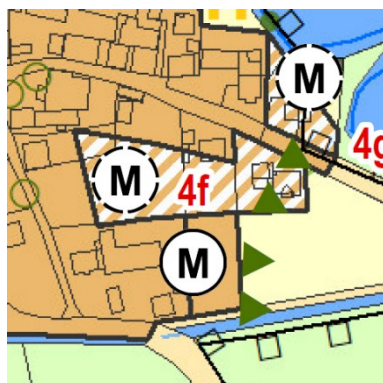
Zukünftige Darstellung: Grünfläche „Bolzplatz“

Fläche: ca. 0,4 ha

Erschließung: Über einen vorhandenen Feldweg ist der Bolzplatz zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar.

Um den bestehenden Bolzplatz auch langfristig zu erhalten und dessen Bedeutung für die örtliche Bevölkerung zu unterstreichen, wird hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 4F: NACHVERDICHUNG ZENTRUM



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche (Wiese), teilweise bebaut

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Flächengröße: ca. 0,4 ha

Erschließung: Die Erschließung ist entweder über die nordöstlich angrenzende Ortsstraße oder den Ausbau des westlich angrenzenden Feldweges möglich.

Hier kann eine große, gewachsene Baulücke durch Nachverdichtung geschlossen werden. Nördlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Anwesen an, für die eine Betriebsweiterung möglich ist. Denkbar ist auch, die östlich und westlich angrenzende Wohnbebauung fortzuführen und jungen einheimischen Familien die Möglichkeit zu bieten, ein Eigenheim zu errichten. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt hier keine weitere Differenzierung. Die Baulücke wird als Freifläche gewertet und somit bei der Gegenüberstellung Bedarf – Neuausweisungen berücksichtigt.

Teile der Erweiterungsfläche, insbesondere im östlichen Bereich, dienen der Bestandsnachführung bereits entstandener Bebauung.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 4G: BESTANDSNACHFÜHRUNG OST



Derzeitige Nutzung: bebaut

Bisherige Darstellung: Grünfläche mit Eingrünung

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Flächengröße: ca. 0,1 ha

In Anlehnung an die angrenzenden Bauflächen werden auch die bereits bebauten Grundstücke als gemischte Bauflächen dargestellt, wenngleich diese derzeit nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine genauere Differenzierung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vorgenommen, um hier bei der zukünftigen Entwicklung möglichst flexibel zu sein.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Biengarten ist durch mehrere Gemeindeverbindungsstraßen mit anderen Ortsteilen verbunden. Über Boxbrunn im Westen ist der Ort an die St 2263 angeschlossen, die nach Höchststadt a. d. Aisch führt. Im Norden führt eine befestigte Verbindungsstraße nach Poppenwind und im Südosten ist der Ortsteil mit Mohrhof und Mechelwind verbunden.

An der Ortsdurchfahrtsstraße liegt die einzige Bushaltestelle, die mehrmals täglich angefahren wird. Durch sie ist Biengarten mit Höchststadt a. d. Aisch verbunden.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Biengarten nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk nach Großneuses und weiter Richtung Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird über lokale Vorfluter in den Herrnwiesengraben eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Biengarten bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Biengarten ist insbesondere im Nordosten durch die Biengartenteiche, aber auch im Süden und Südwesten sowie Nordwesten von Weihern umgeben. Im Großteil der Fischweiher wird Karpfenzucht betrieben. Die Weierketten im Osten gehören dem Weihergebiet bei Mohrhof an.

Die angrenzenden Flächen werden größtenteils für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Größere Waldflächen sind in direkter Umgebung nicht vorhanden.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

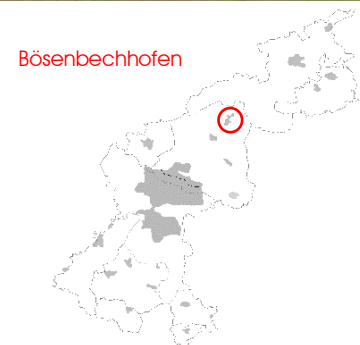
Eine landschaftliche Besonderheit stellt das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Mohrhof“ und das darin befindliche FFH-Gebiet dar, welches als Natur- und Vogelschutzgebiet eingetragen ist.

Darüber hinaus sind einige Flächen im Ökoflächenkataster geführt, wie beispielsweise Teile der Flur-Nrn. 47/1, 180 oder 30.

3.5 BÖSENBECHHOFEN

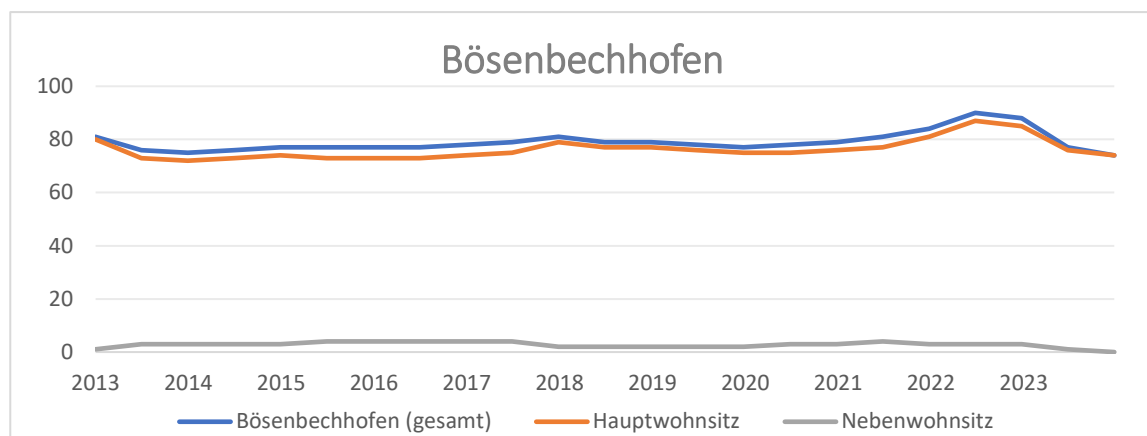


Der Ortsteil Bösenbechhofen liegt ca. 3,6 Kilometer Luftlinienmessung nördlich von Höchststadt entfernt. Er ist über die St 2254 erreichbar. Seine bebaute Fläche beträgt etwa 6,0 ha und liegt zwischen 282 und 292 Meter über dem Meeresspiegel. Bösenbechhofen ist sehr ländlich geprägt, seine Bebauung besteht zum Großteil aus Höfen und familiären Landwirtschaftsbetrieben. Das Landschaftsbild prägt hier vor allem die angrenzende Weiherkette.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl des Ortsteils Bösenbechhofen ist in den letzten 10 Jahren von 75 auf 74 gesunken, unterlag zwischenzeitlich jedoch deutlichen Schwankungen. Zeitweise (2022) lebten hier 90 Personen.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Bösenbechhofen (Stand 31.12.2023; Stadt Höchststadt a. d. A.)

Aufgrund des geringen Nachverdichtungspotenzials und des demografischen Wandels ist in den nächsten Jahren weiter mit einem leichten Rückgang der Bevölkerung zu rechnen.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Bösenbechhofen existieren einige private landwirtschaftliche Betriebe sowie ein Brennholz- und Kaminholzverkauf. Einzelhandelsgeschäfte sind hier nicht vorhanden und auch zukünftig nicht geplant.

Durch Bösenbechhofen hindurch führt ein Radwanderweg. Nördlich des Ortsteils führt ein örtlicher Wanderweg an der Weiherkette des Dorfes vorbei und schließt weiter nördlich an einen Wanderweg des Landkreises Bamberg an. Somit ist der Ortsteil Bösenbechhofen an das regionale Landschaftstourismusznetz angeschlossen.

An der Verkehrsinsel im Zentrum des Ortsteils befindet sich eine Bushaltestelle, wobei die Busanbindung von dem Ortsteil in Richtung Höchststadt und Bamberg noch ausbaufähig ist.

BAUFLÄCHEN

		Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
5	Bösenbechhofen	Bestand:		4,17			0,01	0,64	4,82 ha
	- Erweiterungsflächen								0,00 ha
	- Änderungsflächen			1,16				0,02	1,18 ha
5a	Bestandsnachführung Nordost	0,91 ha	M						
5b	Bestandsnachführung Südost	0,24 ha	M						
5c	Bestandsnachführung Spielplatz	0,02 ha	Grün						

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan von 1997 wurden die Bereiche östlich der Staatsstraße bereits als gemischte Bauflächen (MD) dargestellt, da hier landwirtschaftliche Anwesen prägend waren. Westlich der Staatsstraße war die Genehmigung von Bauflächen bis auf eine kleine zentral liegende Fläche versagt worden. Zu den Weihern wurde durch die Darstellung von Grünflächen ausreichend Abstand eingehalten. Im Rahmen der 1. Änderung (1999) wurden schließlich die ursprünglich versagten Dorfgebiete sowie eine Grünfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die beiden östlich der Weiher gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen wurden damals nicht berücksichtigt. Entlang des vorhandenen Grabens bzw. der Weiher wurden Grünflächen als Gewässerbegleitgrün dargestellt, um den Uferbereich hier besonders zu schützen. Der große, seit Jahren bestehende Spielplatz in der Ortsmitte wurde bisher nicht dargestellt.

Geplante Bauflächen

Erweiterungsflächen sind in Bösenbechhofen nicht geplant. Die östlich der Weiher entstandenen Siedlungskörper werden aufgrund ihrer Größe und Bedeutung für den Ort zukünftig als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan aufgenommen. Insbesondere im nordöstlichen Teil sind hier auch noch Potenzialflächen für Nachverdichtung vorhanden.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 5A: BESTANDSNACHFÜHRUNG NORDOST



Derzeitige Nutzung: bebaut, landwirtschaftliche Anwesen und Einfamilienhäuser.

Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

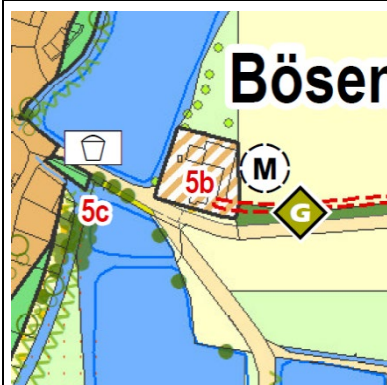
Fläche: ca. 0,9 ha

Konflikt: Nähe zu Weihern, Zersiedelung

Im Nordosten von Bösenbechhofen befindet sich ein ehemaliger Aussiedlerhof mit eigener Erschließungsstraße, der durch die Weiher vom Ortskern abgetrennt wird. Hier hat sich im Laufe der Zeit jedoch ein eigener Siedlungskörper entwickelt, der durch drei landwirtschaftliche Anwesen geprägt ist. Zusätzlich sind auch Einfamilienhäuser entstanden, wodurch sichergestellt werden konnte, dass die Wirtschaftsstellen durch die Nachfahren der Landwirte weitergeführt werden können. Aufgrund der vorhandenen Baulücken (siehe Freiflächenkataster) ist hier zukünftig weitere Nachverdichtung möglich. Der entstandene Siedlungskörper soll dabei nicht weiter ausgedehnt werden, kann sich jedoch je nach zukünftigen Anforderungen weiterentwickeln.

Die Nähe zu den Weihern ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Bei Neubauten sind ausreichend Abstände zu den Uferbereichen einzuhalten, um diese langfristig zu schützen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 5B: BESTANDSNACHFÜHRUNG SÜDOST



Derzeitige Nutzung: bebaut, landwirtschaftliches Anwesen

Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

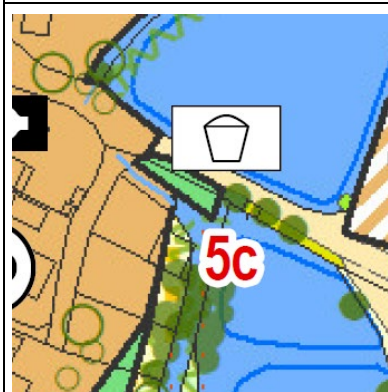
Flächengröße: ca. 0,2 ha

Konflikt: angrenzendes Biotop, Nähe zu Weihern

Auch im Südosten wurde bereits vor Jahrzehnten ein landwirtschaftliches Anwesen errichtet, welches durch die bestehenden Weiher vom Ortskern getrennt ist. Aufgrund seiner Nähe zum Ortskern und der Lage an einer vorhandenen Erschließungsstraße soll dieses zukünftig als Baufläche aufgenommen werden. Die Nachverdichtung und effektive Ausnutzung vorhandener Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird hier ermöglicht, insofern bei Neu- oder Umbauten ausreichend Abstandsflächen zum Uferbereich der Weiher eingehalten wird.

Die östlich angrenzende Hecke stellt ein Biotop dar, darüber hinaus sind hier mehrere Eingänge zu Sandsteinkellern vorhanden, die Fledermausvorkommen vermuten lassen. Eine zukünftige Nachverdichtung bzw. Entwicklung des kleinen Siedlungsansatzes soll unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange demnach nur im dargestellten Bereich, nicht darüber hinaus, erfolgen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 5C: BESTANDSNACHFÜHRUNG SPIELPLATZ



Derzeitige Nutzung: Spielplatz

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: Grünfläche Spielplatz

Flächengröße: ca. 0,02 ha

Der Spielplatz wurde in den letzten Jahren im Rahmen der Dorferneuerung erneuert. Er stellt einen zentralen Treffpunkt der Kinder von Bösenbechhofen dar und wird durch die Aufnahme in den Flächennutzungsplan auch langfristig an diesem Standort erhalten.

VERKEHR/ INFRASTRUKTUR

Bösenbechhofen ist durch die von Etzelskirchen kommende Staatsstraße St 2254 im Süden direkt mit Saltendorf, Etzelskirchen und Höchststadt a. d. Aisch verbunden. Im Norden besteht durch diese Straße der Anschluss an Zentbechhofen sowie an die Kreisstraße ERH 17.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Bösenbechhofen nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk nach Saltendorf und weiter Richtung Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Bösenbechhofen bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Gewässer sind in Form von Gräben und Fischweihern im Norden, Osten und Süden vorhanden. Sie ziehen sich als Kette durch das gesamte Dorfgebiet. Im Süden liegt der große Münchweiher, im Norden spaltet sich die Weiherkette in einem Bogen nach Nordwesten und Nordosten auf. Die Weiher sind über den bestehenden Dorfgraben miteinander verbunden.

Der Ortsteil ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen an die sich in Entfernung von 300 bis 500 m durchgängige Waldflächen anschließen.

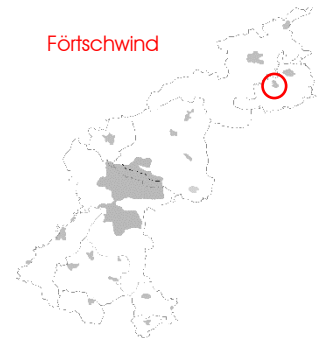
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nördlich von Bösenbechhofen erstreckt sich das Naturschutzgebiet "Weiherkette nördlich Bösenbechhofen" und das darin befindliche FFH-Gebiet "Moorweiher im Aischgrund und in der Grethelmark", welches als Naturschutzgebiet eingetragen ist. Darüber hinaus werden einige Flächen im Ökoflächenkataster geführt.

3.6 FÖRTSCHWIND

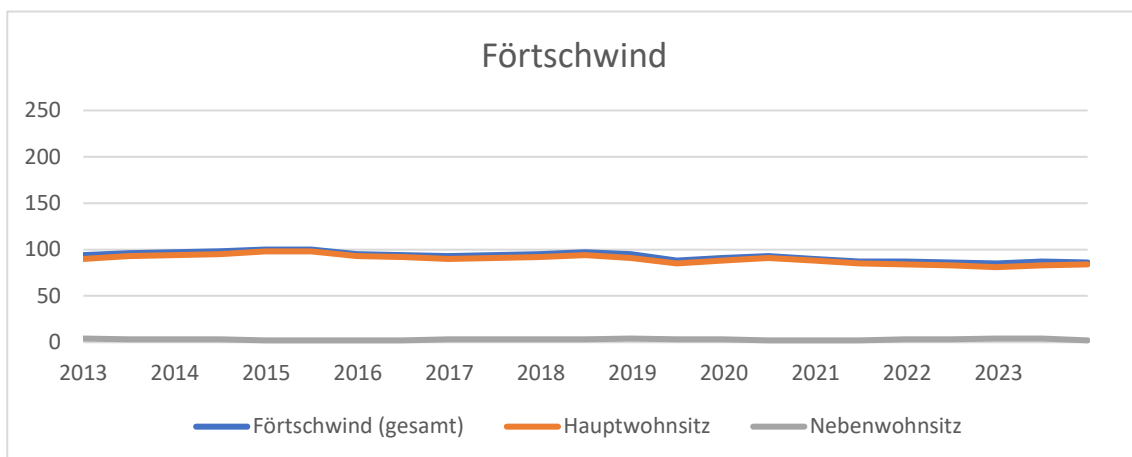


Der Ortsteil Förtswind liegt ca. 8,5 Kilometer nordöstlich von Höchststadt und hat derzeit 93 Einwohner. Der Ort ist von Höchststadt über die St 2254 und die ERH 17 erreichbar. Die bebaute Fläche umfasst ca. 5,3 Hektar und liegt auf einer Höhe zwischen 278 und 288 Meter über dem Meeresspiegel. Der Ortsteil ist sehr ländlich geprägt, Höfe und landwirtschaftliche Betriebe bestimmen das Ortsbild.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl von Förtswind lag 2023 bei 86 Personen wobei 2 den Ortsteil nicht als Hauptwohnsitz angeben. Seit 2013 hat die Bevölkerung um 11 Einwohner abgenommen, wobei es immer wieder leichte Schwankungen in den Bevölkerungszahlen gab. Seit 2019 ist die Bevölkerung jedoch konstant von 100 auf 86 gesunken, was insbesondere auf den demografischen Wandel zurückzuführen ist.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Förtswind (Stand 31.12.2023; Stadt Höchststadt a. d. A.)

Aufgrund mehrerer Anfragen nach Grundstücken in den letzten Jahren ist zukünftig damit zu rechnen, dass sich insbesondere nachwachsende Generationen langfristig mit ihren Familien in dem Ortsteil niederlassen, wodurch mit einem geringfügigen Anstieg der Bevölkerung zu rechnen ist. Auch die neue

und gut erreichbare Anschlussstelle der B505 bei Zentbechhofen steigert die Attraktivität des Ortsteils für junge Familien und Arbeitnehmer in der Region.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Förtschwind befinden sich neben kleineren Gewerbetreibenden auch land- und forstwirtschaftliche Betriebe, wie beispielsweise ein Spargelhof oder ein Christbaumverkauf. Einzelhandelsbetriebe sind nicht vorhanden oder geplant.

Durch Förtschwind führt der Wanderrundweg Storchenweg, welcher auf einen Radwanderweg trifft, der jedoch nur durch den südlichen Teil des Dorfes verläuft. Somit ist der Ortsteil mit dem Regionaltourismusnetzwerk verbunden.

Der Ortsteil besitzt eine freiwillige Feuerwehr und ist Sitz des *Singvogelschutzvereins Förtschwind*. Des Weiteren gibt es den Verband *Kerwa's Freunde Förtschwind*, die jährlich die in der zweiten Septemberwoche stattfindende Kirchweih veranstalten.

BAUFLÄCHEN

			Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
6	Förtschwind	Bestand:		0,20	4,17				0,11	4,48 ha
	- Erweiterungsflächen				0,21					0,21 ha
6.2.1	Lückenschluss Ortskern, am Auenbach (Nord)	0,17 ha	M							
6.2.2	Lückenschluss Ortskern, am Auenbach (Süd)	0,04 ha	M							
	- Änderungsflächen				1,71			0,12		1,83 ha
6a	Bestandsnachführung & Nachverdichtung Nordwest	0,50 ha	M							
6b	Bestandsnachführung Ortskern	0,09 ha	M							
6c	Bestandsnachführung Südwest, An den Weihern	0,19 ha	M							
6d	Bestandsnachführung Südwest, An den Weihern	0,14 ha	M							
6e	Bestandsnachführung Feuerwehr	0,12 ha	Gem							
6f	Bestandsnachführung Ortskern	0,02 ha	M							
6g	Bestandsnachführung Süd	0,77 ha	M							

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

Nahezu der gesamte Ortsteil ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt, wengleich die Wohnnutzung inzwischen sowohl am Ortsrand als auch im Ortskern überwiegt. Förtschwind wurde damals in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt, um den natürlichen Uferbereich um den Auenbach, der im Westen in örtliche Weiher mündet, zu schützen. Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde 2014 eine weitere Dorfgebietsfläche (MD) im Nordwesten aufgenommen. 2018 wurde im Süden im §13b-Verfahren eine Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die im Rahmen der Gesamtfortschreibung nun berichtigt und als Bestandsfläche dargestellt wird.

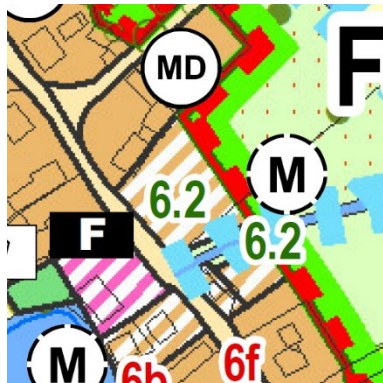
Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Ortsteil befindet sich die örtliche Feuerwehr sowie gegenüberliegend eine Trafostation und ein weiteres Gerätehaus der Feuerwehr. Für die genannten Nutzungen wurde bisher nur ein Planzeichen dargestellt. Der vorhandene Spielplatz wurde bisher nicht mit Planzeichen dargestellt, lag jedoch innerhalb einer Grünfläche. Ebenso die große Verkehrsinsel im Ortskern, die als Treffpunkt für Einheimische gilt.

Geplante Bauflächen

Die Bebauung in Förtschwind hat sich inzwischen über die bereits ausgewiesenen Bauflächen hinaus entwickelt, wobei kaum Baulücken vorhanden sind. Die bestehenden Siedlungskörper wurden hierdurch erweitert, weshalb die inzwischen bebauten Flächen zukünftig ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Darüber hinaus wird der Bereich um den Auenbach zukünftig als Baufläche dargestellt, wobei diese mit ausreichend Abstandsflächen zum Uferbereich geteilt wird. Durch die Änderungsflächen ist der Ortsteil in alle Richtungen abgerundet. Geringfügiges Erweiterungspotenzial ergibt sich lediglich im

Nordwesten, wobei hier aufgrund des derzeit fehlenden Bedarfs keine Erweiterungsflächen aufgenommen werden.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 6.2: LÜCKENSCHLUSS ORTSKERN, AM AUENBACH



Derzeitige Nutzung: Wiesen, Uferbereich Auenbach

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Fläche: ca. 0,2 ha

Erschließung: Durch die direkte Lage an der Ortsstraße ist ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen möglich.

Konflikt: Uferbereich Auenbäche, Hochspannungsleitung

Der Bereich im Zentrum des Ortsteiles stellt eine letzte Baulücke zwischen nördlichem und südlichem Ortsteil dar und kann durch die Aufnahme in den Flächennutzungsplan zukünftig geschlossen werden. Aufgrund der nordöstlich an die Bauflächen anschließenden, großzügigen Freiflächen kann sich der Auenbach hier noch ausreichend entwickeln. Die vorhandene Ortsstraße kann effektiv ausgenutzt werden, wobei durch eine zukünftige Bebauung ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden kann.

Die Uferbereiche des Auenbaches sind dennoch ausreichend zu schützen und naturschutzfachlich zu entwickeln. Hierzu wurde die Baufläche bereits durch ausreichend breite Grünstreifen getrennt. Auch die erforderlichen Schutzzonenbereiche der 20 kV-Freileitung sind zu berücksichtigen, wobei dennoch eine städtebaulich zweckmäßige Bebauung möglich ist.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 6A: BESTANDSNACHFÜHRUNG MIT NACHVERDICHTUNG



Derzeitige Nutzung: bebaut, tlw. landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Flächengröße: ca. 0,5 ha

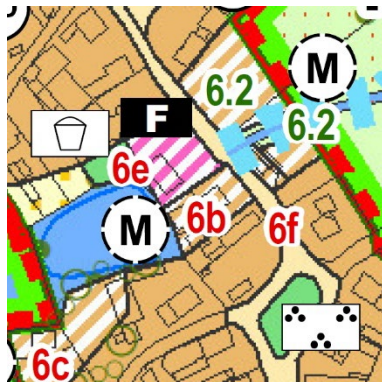
Erschließung: Die Erschließung der vordersten Baureihe ist bereits vorhanden. Für eine weitere Baureihe ist ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der vorhandenen Ortsstraße möglich, jedoch müsste die verkehrstechnische Erschließung für die Hinterliegergrundstücke erst hergestellt werden.

Konflikt: Zersiedelung, vorhandene Bäume

Im Bereich der Änderungsfläche hat sich zunächst die bestehende Bebauung über die bisherigen Darstellungen hinaus entwickelt. Zusätzlich ist daran anschließend ein weiteres Wohnhaus entstanden. Generell ist festzustellen, dass der nordwestliche Bereich von Wohnbebauung geprägt ist, jedoch sind auch hier landwirtschaftliche Anwesen vorhanden. Aufgrund dessen wird die Baufläche zukünftig entsprechend der angrenzenden Siedlungskörper als gemischte Baufläche dargestellt. Eine genauere Differenzierung erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplanes zukünftig nicht mehr, um hier flexibler auf die zukünftigen Anforderungen der Bauflächen reagieren zu können. Von einer gleichgewichtigen Nutzung der Bauflächen hinsichtlich Wohnen und land- und forstwirtschaftlicher Wirtschaftsstellen ist hier nicht auszugehen, diese soll jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Ein Teil der Änderungsfläche ist nicht bebaut. Um hier einen Flickenteppich aus einem Teil von Änderungsflächen und einem weiteren Teil Erweiterungsflächen zu vermeiden, wird der bereits vorhandene Siedlungsansatz als Ganzes betrachtet und somit aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung als Änderungsfläche bzw. Bestandsnachführung bewertet. Die unbebauten Flächen werden dennoch berücksichtigt, indem sie im Freiflächenkataster als Freifläche dargestellt werden und demnach auch in die Bedarfsermittlung mit einfließen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 6B, 6E UND 6F: BESTANDSNACHFÜHRUNG ORTSKERN



Derzeitige Nutzung: bebaut, Feuerwehr sowie Wohngebäude

Bisherige Darstellung: Grünfläche, Uferbereich Auenbach

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M) bzw. Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)

Flächengröße: ca. 0,1 ha (6b) + 0,1 ha (6e) + 0,02 ha (6f)

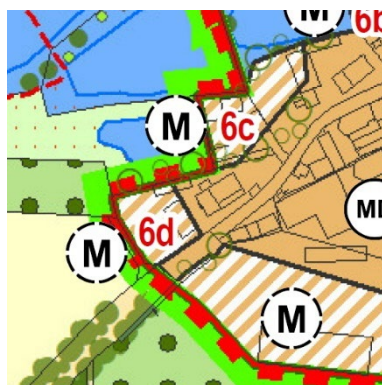
Konflikt: Lage an Gewässern

Es handelt sich hier um die Bestandsnachführung bereits bebauter Grundstücke im Ortskern. Hierzu gehört zunächst das Feuerwehrhaus, das zukünftig als Baufläche aufgenommen wird, um die Bedeutung der Fläche zu unterstreichen und den Standort auch langfristig zu sichern.

Südlich daran angrenzend befindet sich ein Anwesen mit landwirtschaftlicher Halle, die sich bereits im Flächennutzungsplan von 1997 wiederfindet, jedoch um zwei Wohngebäude erweitert wurde. Der Bereich der Erweiterung wird zukünftig entsprechend der vorhandenen Nutzung des Anwesens als gemischte Baufläche dargestellt.

Ebenso wird die gegenüberliegende Fläche als gemischte Baufläche aufgenommen, auf der sich weitere kleine Gebäude befinden, die der Feuerwehr zuzuordnen sind, sowie ein Trafohäuschen. Entsprechend der angrenzenden, bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Bauflächen, wird der kleine Bereich im Sinne der Bestandsnachführung zukünftig als gemischte Baufläche aufgenommen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 6C UND 6D: BESTANDSNACHFÜHRUNG SÜDWEST, AN DEN WEIHERN



Derzeitige Nutzung: bebaut, landwirtschaftliche Anwesen

Bisherige Darstellung: Grünflächen

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Flächengröße: ca. 0,2 ha (6c) + 0,1 ha (6d)

Konflikt: Nähe zu den Weihern

Die beiden Bauflächen sind bereits seit langem bebaut und nutzen die vorhandenen Baulücken (6c) effektiv bzw. stellen eine zweckmäßige Ortsabrundung dar (6d). Die Grundstücke sind zudem bereits erschlossen und zu den angrenzenden Weihern wurden ausreichend große Abstände eingehalten.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 6G: BESTANDSNACHFÜHRUNG SÜD



Derzeitige Nutzung: bebaut (Halle), Obstbäume

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Fläche: ca. 0,8 ha

Erschließung: Erschließung über Privatgrund und angrenzende Verkehrsflächen gesichert.

Konflikt: vorhandene Bäume

Nachdem auf dem Grundstück in den letzten Jahren durch landwirtschaftliche Privilegierung eine große, landwirtschaftlich genutzte Halle entstanden ist und dadurch das Betriebsgelände des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes erweitert wurde, wird die vorhandene Baufläche im Sinne der Bestandsnachführung zukünftig ebenfalls dargestellt. Da zukünftig auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine detaillierte Differenzierung der Bauflächen mehr vorgenommen wird, werden hier gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Ein Großteil der vorhandenen und erhaltenen Obstbäume befindet sich südlich der Änderungsfläche und wird entsprechend im Landschaftsplan berücksichtigt. Die innerhalb der Baufläche noch vorhandenen Obstbäume sind ebenfalls langfristig zu erhalten und zu schützen.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Über die nahegelegene Kreisstraße ERH 17 besteht ein Anschluss an die Ortsteile Greuth und Zentbechhofen und somit auch an die Kernstadt Höchstadt. Ebenso sind die Gemeinden Adelsdorf, Hallerndorf und Pommersfelden auf kurzem Weg erreichbar.

Durch eine Bushaltestelle am nordwestlichen Ortsausgang ist Förtschwind an den regionalen ÖPNV angebunden.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Förtschwind nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchstadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk nach Zentbechhofen und weiter Richtung Kläranlage Höchstadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Bösenbechhofen bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Ein entsprechender Trafo befindet sich auf Flurnummer 303. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Gewässer sind in Form von Fischweihern im Norden und Westen des Gebiets verteilt. Diese erstrecken sich bis ins Ortszentrum und werden vom Auenbach gekreuzt. Darüber hinaus verläuft nördlich der Herrenseegraben zwischen den Weihern.

Förtschwind ist zu allen Seiten von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen umgeben. Direkt an den Ortsteil angrenzend befinden sich keine bewaldeten Flächen.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Einige der Fischweiher sind in die Biotopkartierung Bayerns aufgenommen worden, auch befinden sich im Südwesten, Süden und Südosten größere, jung bepflanzte Ausgleichsflächen. Im Osten, etwa 2 Kilometer von Förtschwind entfernt, sind zudem die Haarweiherkette und der Langenbachgrund als FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet ausgewiesen und stellen somit eine landschaftliche Besonderheit dar.

3.7 GREIENDORF



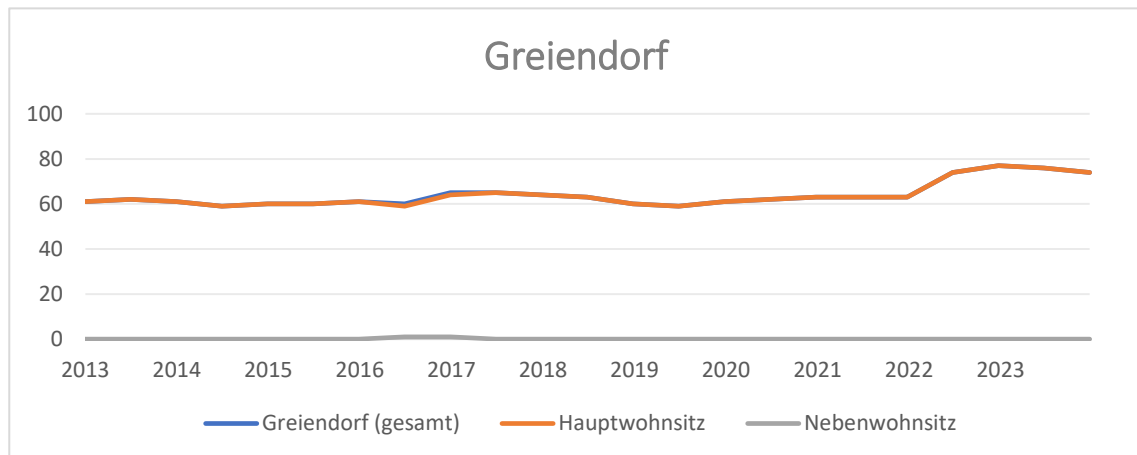
Der Ortsteil Greiendorf liegt ca. 1,2 Kilometer südwestlich von Höchststadt und ist über eine von der B 470 abgehende Gemeindeverbindungsstraße erreichbar. Er bedeckt eine Fläche von etwa 2,57 Hektar und liegt im Schnitt zwischen 270 und 284 Meter über dem Meeresspiegel. Der Ortsteil liegt direkt an der Aisch.

Greiendorf ist sehr ländlich geprägt, die Bebauung des Dorfes besteht zu großen Teilen aus Höfen und familiären, landwirtschaftlichen Betrieben. Einige Ein- und Mehrfamilienhäuser ergänzen das gewachsene Ortsbild.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl des Ortsteils Greiendorf lag 2023 bei 74, was im Vergleich zu den 2013 61 gemeldeten Einwohnern einem deutlichen Anstieg entspricht. Generell war die Einwohnerzahl in den letzten 10 Jahren relativ konstant, erst seit 2022 hat sich ein deutlicher Anstieg um 11 Einwohner ergeben. Dieser ist auf die innerhalb des Ortsteils gleichzeitig neu errichteten Wohnhäuser zurückzuführen, in die mehrere Familien eingezogen sind. Greiendorf ist zwar sehr ländlich geprägt, liegt jedoch verkehrsgünstig (ca. 1,2 km zur B 470) in unmittelbarer Nähe der Kernstadt Höchststadt a. d. A., wodurch der Versorgung dienende Einrichtungen gut erreichbar sind. Aufgrund dessen ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für den Ort mit über 100 Bauanfragen (Stand 2023) sehr hoch.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Greiendorf (Stand 31.12.2023; Stadt Höchststadt a. d. A.)

Durch die lagebedingt hohe Nachfrage nach Baugrundstücken und die damit verbundene Ausweisung einer neuen Baufläche ist weiterhin mit einem geringfügigen Anstieg der Bevölkerung zu rechnen.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Greiendorf ist kein Gewerbe angesiedelt. Einige familiäre landwirtschaftliche Betriebe sind jedoch vorhanden. Einzelhandelsgeschäfte sind hier nicht ansässig und auch zukünftig nicht geplant.

Durch Greiendorf hindurch führt der Wanderweg *Antonius-Weg*. Seinen Verlauf teilt er sich mit den beiden vielgenutzten Fernradwanderwegen *Aischtalradweg* und dem *Fränkischen Karpfen Radweg*. Somit ist der Ortsteil an das Regionaltourismusnetzwerk gut angebunden.

Außerdem ist in Greiendorf der Verein *Anglerfreunde Greiendorf – Interessengemeinschaft Anglerfreunde Aischgrund* beheimatet.

BAUFLÄCHEN

				Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
7	Greiendorf		Bestand:								0,00 ha
	- Erweiterungsflächen					0,31					0,31 ha
7.1	Lückenschluss	0,31 ha	M								
	- Änderungsflächen					2,45				0,20	2,65 ha
7a	Bestandsnachführung Ortskern	0,79 ha	M								
7b	Bestandsnachführung Ortskern	1,66 ha	M								
7c	Bestandsnachführung Spielplatz	0,20 ha	Grün								

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

Der kleine Ortsteil ist im ursprünglichen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt, da man zum Schutz der durch Landwirtschaft geprägten Siedlung und aufgrund schwierig umzusetzender Erweiterungsmöglichkeiten durch die vorhandene Topografie keine neuen Bauflächen ausweisen wollte.

Die vorhandene Bebauung hatte sich damals nur entlang der vorhandenen Ortsverbindungsstraße zwischen Sterpersdorf und Höchststadt entwickelt und bestand überwiegend aus landwirtschaftlichen Hofstellen. Im Süden ist inzwischen ein großer Spielplatz entstanden.

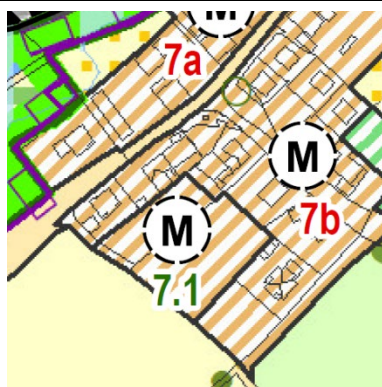
Die nördlich der Straße gelegenen Anwesen befinden sich unmittelbar am Uferbereich der Aisch, eine Ausdehnung der Bebauung ist hier zukünftig zu vermeiden.

Geplante Bauflächen

Aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung und der kurzen Entfernung zu Höchststadt, bietet es sich an, in dem Ortsteil weitere Siedlungsflächen zur Verfügung zu stellen. Besonderer Wert wurde bei der Auswahl der Flächen darauf gelegt, den Ortsteil kompakt zu halten und eine natürliche Ortsabrundung unter Berücksichtigung der bereits entstandenen Bebauung zu schaffen.

Durch die Auswahl der Bauflächen kann eine weitere Ausdehnung des Ortsteils in den Außenbereich verhindert, jedoch der Lückenschluss einer gewachsenen Baulücke vorangetrieben werden. Aufgrund der Bedeutung des örtlichen Spielplatzes, nicht nur für Kinder aus dem kleinen Ortsteil, wird dieser als Grünfläche aufgenommen und sein Standort somit gesichert.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 7.1: LÜCKENSCHLUSS



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche, Baumbestand

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Flächengröße: ca. 0,3 ha

Erschließung: Für die Erschließung der gewachsenen Baulücke ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße erforderlich.

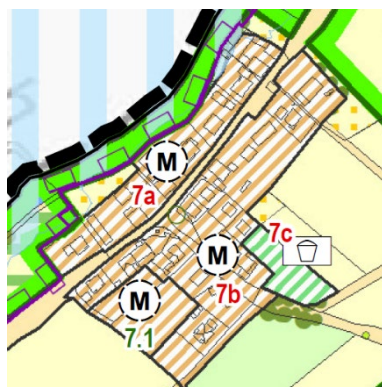
Konflikt: Verfügbarkeit der Fläche, Baumbestand, Erschließung

Die Erweiterungsfläche stellt eine große Baulücke innerhalb von Greiendorf dar und kann durch die Aufnahme als gemischte Baufläche in Zukunft bebaut werden. Damit können Flächen im Innenbereich aktiviert werden. Hier ist man jedoch darauf angewiesen, dass die Fläche vom Eigentümer auch für eine Bebauung zur Verfügung gestellt wird.

Der vorhandene Baumbestand im nordwestlichen Bereich ist in der Planung zu berücksichtigen und möglichst in ein Erschließungskonzept zu integrieren.

Zur verkehrstechnischen Erschließung des Hinterliegergrundstücks ist eine neue Erschließungsstraße herzustellen, die jedoch an die Gemeindeverbindungsstraße angeschlossen werden kann. Dort ist auch der Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen möglich, die dadurch effektiv ausgenutzt werden können. Oberflächenwasser, das nicht innerhalb der Bauflächen versickern kann, ist gedrosselt in den örtlichen Vorfluter einzuleiten.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 7A UND 7B: BESTANDSNACHFÜHRUNG DES ORTSTEILS



Derzeitige Nutzung: bebaut

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Fläche: ca. 0,8 ha (7a) und 1,7 ha (7b)

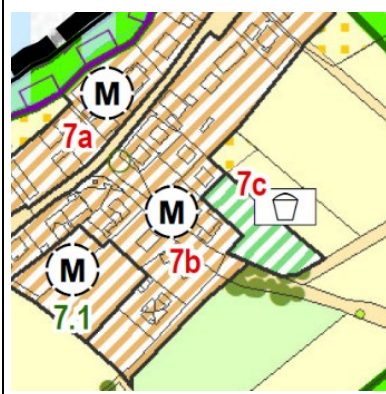
Konflikt: tlw. direkte Lage am Uferbereich der Aisch

In den letzten Jahren hat sich der Ortsteil in südöstliche Richtung ausgebreitet. Entlang der neuen Erschließungsstraße wurden überwiegend Wohnhäuser errichtet. Bei der Ausweisung als gemischte

Baufläche wurde der gesamte Ortsteil als Einheit betrachtet, in der sich die Wohnnutzung und land- und forstwirtschaftliche Betriebe gegenseitig nicht beeinträchtigen. Der Ortsteil bleibt trotz der inzwischen zahlreichen Einfamilienhäuser geprägt von größeren Anwesen mit Wirtschaftsstellen.

Die Grenzen der nördlichen Bauflächen wurden entsprechend der vorhandenen Bebauung gewählt, die auch bei einer zukünftigen Nachverdichtung nicht näher an den Uferbereich der Aisch heranrücken sollten. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird insbesondere bei Neu- und Umbauten hingewiesen, um größere Schäden bei Überschwemmungen zu verhindern.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 7C: BESTANDSNACHFÜHRUNG SPIELPLATZ



Derzeitige Nutzung: vorhandener Spielplatz

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: Grünfläche (Spielplatz)

Fläche: ca. 0,2 ha

Der vorhandene Spielplatz ist nicht nur für die Kinder des Ortsteils von Bedeutung, sondern lockt auch Kinder aus den umliegenden Ortsteilen. Um die große Bedeutung zu unterstreichen und den Standort langfristig zu sichern, wird auch der Spielplatz zukünftig im Flächennutzungsplan dargestellt.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Greiendorf liegt an einer Gemeindeverbindungsstraße, die den Ort sowohl an die Stadt Höchststadt a. d. Aisch und die Bundesstraße B 470 im Nordosten als auch an Sterpersdorf im Südwesten anbindet.

Durch die zwei Bushaltestellen, Greiendorf in der Ortsmitte und Greienmühle, ist Greiendorf an den regionalen ÖPNV angebunden. Beide Haltestellen werden mehrmals täglich angefahren.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Greiendorf nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Auch die Greienmühle verfügt über ein separates Pumpwerk. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter Aisch eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Greiendorf bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Einziges Gewässer in direkter Nähe zum Ortsteil ist die *Aisch*, die an der westlichen Seite des Dorfes entlangfließt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aisch grenzt direkt an die bestehende Bebauung an und begrenzt somit die Weiterentwicklung in nordöstlicher Richtung.

Alle Greiendorf umgebenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt bzw. sind keiner Nutzung zugewiesen. Waldflächen sind nicht vorhanden.

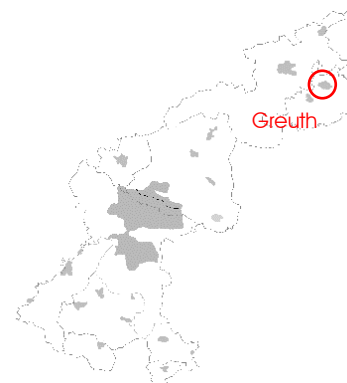
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nordwestlich an die Bebauungsgrenze schließt direkt das Vogelschutzgebiet Aischgrund an, dessen Gesamtfläche 1894 Hektar beträgt und es so zu einer regionalen Besonderheit macht.

3.8 GREUTH

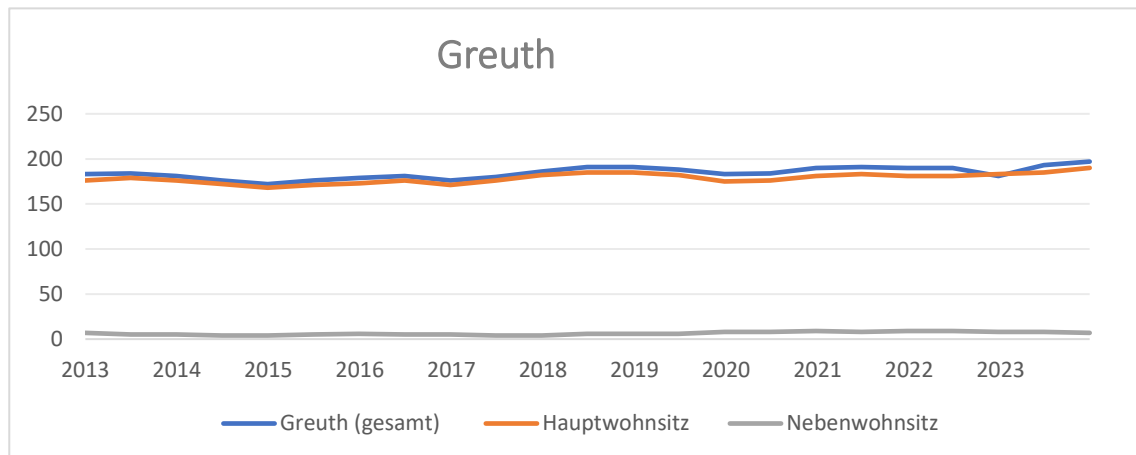


Der Ortsteil Greuth liegt ca. 8 Kilometer nordöstlich von Höchststadt und ist mit 176 Einwohner der viertgrößte Ortsteil neben dem Hauptort Höchststadt/Etzelskirchen. Er ist über die St 2254 und die ERH 17 erreichbar. Die bebaute Fläche des Ortes umfasst ca. 10,5 Hektar und liegt auf einer Höhe zwischen 291 und 307 Meter über dem Meeresspiegel. Der Ort ist ländlich geprägt, Höfe und landwirtschaftliche Betriebe wechseln sich mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit großzügigen Gärten ab. In den letzten Jahrzehnten wurden aber auch Wohnbauflächen ausgewiesen.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl von Greuth beträgt derzeit 197 (190 mit Hauptwohnsitz). Seit 2013 ist die Einwohnerzahl um 16 Einwohner gestiegen, wobei es immer wieder leichte Schwankungen gab. Durch die vorhandene Dorfgemeinschaft und die idyllische Lage ist Greuth ein beliebter Ortsteil, der durch seine Lage Ziel vieler Wanderer und Radfahrer ist.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Greuth (Stand 31.12.2023; Stadt Höchstadt a. d. A.)

Durch die vorhandenen Freiflächen, die ermöglichte Nachverdichtung sowie die Erweiterungsfläche im Westen besteht in Greuth Potenzial neuer Ansiedlungen. Die Attraktivität des Ortsteils wird auch durch die neue Anschlussstelle der B505 nordwestlich von Zentbechhofen gesteigert, durch die der Anschluss des Ortsteils an übergeordnete Straßen deutlich verbessert wird. Aufgrund dessen ist damit zu rechnen, dass sich die Bevölkerung in den nächsten Jahren positiv entwickelt.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Greuth sind verschiedene kleine Betriebe angesiedelt. Auf den Gewerbeflächen im Osten befinden sich neben einem Busunternehmen insbesondere Lagerflächen für einen Brennholzhandel.

Ein Gastronomiebetrieb mit Biergarten ist eine beliebte Anlaufstelle für die Menschen aus der gesamten Region. Einzelhandelsgeschäfte sind hier nicht vorhanden und auch zukünftig nicht geplant.

Am südöstlichen Ortsteileingang befindet sich eine kleine katholische Kapelle, die aufgrund ihrer exponierten Lage an einer Kreisstraße jedoch vermutlich nicht als Treffpunkt für die Einwohner des Ortsteils dient. Sie ist als Baudenkmal kartiert. Nur wenige Meter die Straße hinauf ist der Dorfplatz gelegen, an dem sich zwei soziale Infrastruktureinrichtungen befinden: zum einen das *Greuther Häusla* der Kerwagegemeinschaft Greuth, zum anderen ist dort auch der örtliche Spielplatz errichtet worden. Eine Grünfläche am nördlichen Dorfrand wird des Weiteren als Fußballfeld genutzt, dort stehen zwei Fußballtore. Gastronomisch sind die Bewohner des Ortes durch die bereits erwähnte Gastronomie und Brauerei versorgt, die sowohl selbstgebranntes Bier als auch Mahlzeiten anbietet. Die Sandsäule, auch bekannt als Martersäule, welche in der Mitte der Ortschaft aufzufinden ist, wurde bereits Mitte des 14. Jahrhunderts errichtet und erinnert an die Sage um Rapoto's Tochter aus dem 15. Jahrhundert.

BAUFLÄCHEN

				Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
8	Greuth	Bestand:			6,61				0,01	0,23	6,85 ha
	- Erweiterungsflächen				0,27	0,95					1,22 ha
8.1	Erweiterung & Ortsabrundung Nordwest	0,27 ha	M								
8.5	Erweiterung Gewerbe Ost	0,95 ha	G								
	- Änderungsflächen				1,44	0,38					1,82 ha
8a	Bestandsanpassung Nordost	1,44 ha	W								
8c	Bestandsnachführung Nord	0,08 ha	M								
8d	Rücknahme Nordwest	0,71 ha	LW								
8e	Bestandsnachführung, Nachverdichtung Ortskern	0,30 ha	M								

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

Ursprünglich waren in dem Ortsteil nur Dorfgebiete (MD) sowie Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der 5. Änderung wurde im Nordwesten ein weiteres großes Dorfgebiet ausgewiesen, das bis heute jedoch nicht bebaut wurde. Im Rahmen der 9. Änderung wurde die Baufläche im Nordosten erweitert (gemischte Baufläche) und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel-/Bolzplatz ausgewiesen. Dieselbe Fläche sollte mit der 13. Änderung in eine Wohnbaufläche geändert werden, was jedoch nicht weiterverfolgt wurde. Ebenso sollte damals eine eingeschränkte, gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden, die jedoch ebenfalls nicht rechtskräftig wurde. Im Rahmen der 10. Änderung folgten nur Ergänzungen von Grün- bzw. Ausgleichsflächen, eine Änderung bzw. Ergänzung von Bauflächen wurde nicht mehr vorgenommen.

Durch eine Ortsabrundungssatzung wurde die bis dato als Dorfgebiet ausgewiesene Baufläche im Westen des Ortsteiles in eine große Wohnbaufläche geändert, die inzwischen auch mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

Im Bestand sind noch vereinzelte unbebaute Grundstücke vorhanden. Ziel muss es hier sein, die Flächen möglichst vorrangig zu aktivieren, was aufgrund der Besitzverhältnisse allerdings nur bedingt möglich ist. Außerdem sind größere Bauflächen im Nordwesten, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind, noch unbebaut und damit vorrangig zu überplanen, insofern sie zur Verfügung stehen.

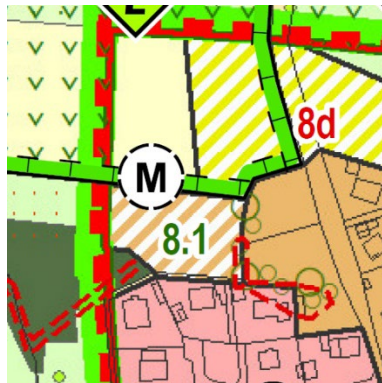
Geplante Bauflächen

In Greuth sieht die Stadt generell aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der topografischen Gegebenheiten das Potenzial, bedarfsgerecht und in begrenztem Umfang Bauflächen für Bauwillige zur Verfügung zu stellen. Positiv wirkt sich hier auch die neue Anschlussstelle der B505 nördlich von Zentbechhofen aus, durch die der Ortsteil deutlich besser an den überregionalen Verkehr angeschlossen ist.

Aufgrund des fehlenden Bedarfs an weiteren Wohn- und Gewerbeflächen kann der Ort im Nordosten nicht, wie ursprünglich im Rahmen der Gesamtfortschreibung geplant, abgerundet werden. Grundsätzlich soll jedoch Wohnraum für den vorliegenden Bedarf auch im ländlichen Raum befriedigt werden können, wobei insbesondere den Nachfahren einheimischer Familien Baugrund zur Verfügung gestellt werden soll. Hierzu wurden die bestehenden Potenziale analysiert. Das im Nordwesten bereits ausgewiesene, ca. 1,0 ha große Dorfgebiet wurde bisher nicht entwickelt und kann von der Stadt auch langfristig in dem Umfang nicht aktiviert werden. Aufgrund dessen wird zukünftig ein Großteil dieser Fläche aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen und der Flächenumfang im Anschluss an die bestehende Bebauung optimiert, um dort ein kompaktes, zusammenhängendes Baugebiet entwickeln zu können.

In dem Ortsteil befinden sich zudem mehrere ortsansässige Betriebe, denen die Stadt zukünftig auch Entwicklungspotenzial schaffen möchte. Am Südöstlichen Ortsrand des Dorfgebietes hat sich unter anderem ein Holzhandel, ein Busunternehmen und eine kleine Baufirma angesiedelt. Da sich deren Lagerflächen bereits deutlich über die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen hinaus ausdehnen, möchte die Stadt diese zukünftig als Baufläche aufnehmen, um so auch Betriebserweiterungen zu ermöglichen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 8.1: ERWEITERUNG & ORTSABRUNDUNG NORDWEST



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche, Wiese

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Fläche: ca. 0,3 ha

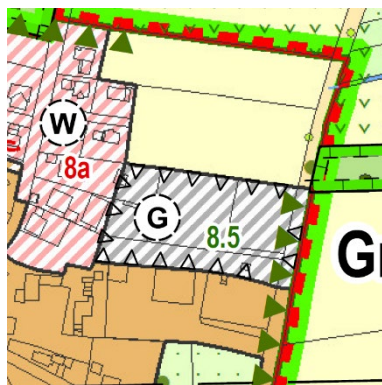
Erschließung: Über die angrenzende Baufläche (MD) ist ein Anschluss an die bestehende Ortsstraße möglich.

Konflikt: angrenzende Ausgleichsfläche, Nähe zu Wald

Durch die Erweiterungsfläche kann eine zweckmäßige Ortsabrundung im Westen von Greuth geschaffen werden, wobei eine nördlich angrenzende naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche berücksichtigt wird. Es handelt sich darüber hinaus um die Erweiterung einer bereits ausgewiesenen Dorfgebietsfläche, die bisher nicht bebaut ist. Ziel ist es hier ein zweckmäßiges Erschließungskonzept für die gesamte Fläche zu erstellen und ein Baugebiet zu entwickeln, in dem die dörflichen Strukturen durch die Ansiedlung bzw. Erweiterung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Wohnnutzung fortgeführt wird. Aus diesem Grund wird die Baufläche als gemischte Baufläche dargestellt. Die in der angrenzenden Ortsstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen können entsprechend erweitert werden. Oberflächenwasser ist, insofern es nicht vor Ort versickert werden kann, gedrosselt in den nahegelegenen Vorfluter einzuleiten.

Zum westlich angrenzenden Wald sind bei einer zukünftigen Bebauung entsprechende Abstandsflächen einzuhalten.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 8.5: ERWEITERUNG GEWERBE OST



Derzeitige Nutzung: Lagerflächen, Wiese

Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: Gewerbliche Baufläche (eingeschränkt)

Fläche: ca. 1,0 ha

Erschließung: Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges

Konflikt: Immissionen in direkter Nachbarschaft mit Wohnnutzung

Die Fläche wird bereits von verschiedenen benachbarten Betrieben als Lagerfläche genutzt. Die Stadt möchte ihre ortsansässigen Gewerbetreibenden unterstützen und durch die Aufnahme der gewerblichen Baufläche auch zukünftig Erweiterungsmöglichkeiten über die dringend benötigten Lagerflächen hinaus ermöglichen. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu Wohnbauflächen wird die zukünftige Baufläche jedoch mit dem Planzeichen 15.6 umrandet, wodurch bei weiterführenden Planungen der Immissionsschutz besonders zu berücksichtigen ist. Ggf. sind hier störende Nutzungen auszuschließen, Lärmimmissionen einzuschränken oder Lärmschutzmaßnahmen festzulegen.

ÄNDERUNGSSFLÄCHE 8A: BESTANDSANPASSUNG NORDOST



Derzeitige Nutzung: größtenteils Bebauung mit Einfamilienhäusern

Bisherige Darstellung: Gemischte Baufläche (M) bzw. Dorfgebiet (MD)

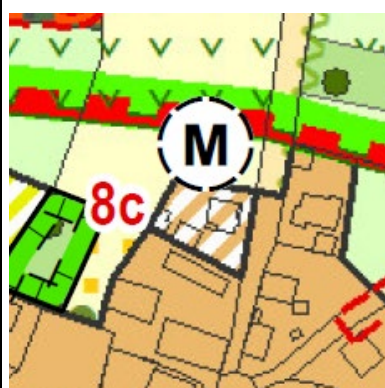
Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Fläche: ca. 1,4 ha

Der Bereich im Norden von Greuth war bisher als gemischte Baufläche ausgewiesen, außerdem wurden hier bereits zwei Bebauungspläne rechtskräftig. Hierzu zählt für den westlichen Bereich der Bebauungsplan Nr. 60 Greuth Nord sowie im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 72 Greuth Nord II.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass hier zwar jeweils Mischgebiete festgesetzt werden, die angedeutete Bebauung und die Festsetzungen jedoch bereits auf eine reine Wohnbebauung hindeuten. Mit Ausnahme eines nicht störenden Gewerbebetriebes im südlichen Teilbereich der Änderungsfläche überwiegt hier die Wohnnutzung deutlich, weshalb die Fläche fortan in eine Wohnbaufläche geändert wird. Ziel ist es zukünftig im Nordosten des Ortsteils überwiegend Wohnbebauung anzusiedeln.

ÄNDERUNGSSFLÄCHE 8C: BESTANDSNACHFÜHRUNG NORD



Derzeitige Nutzung: bereits bebaut

Bisherige Darstellung: keine, Fläche für die Landwirtschaft

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,1 ha

Es handelt sich hier um ein bereits bebautes Grundstück, das generell im Zusammenhang mit den umliegenden Bebauungen zu betrachten ist. Es lag bisher im Außenbereich, soll zukünftig jedoch als Baufläche aufgenommen werden, um den Ort hier abzurunden und die Bebauung beidseits der Straße auch im Flächennutzungsplan darzustellen.

Zwar ist das Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut, jedoch ist es im Zusammenhang mit den umliegenden Baugrundstücken und Bebauungen zu betrachten. Diese sind dörflich geprägt, da hier einige, insbesondere land- und forstwirtschaftliche, Betriebe vorhanden sind. Es handelt sich hier also um eine städtebaulich zweckmäßige Erweiterung des bestehenden Dorfgebietes, wobei auf Ebene des Flächennutzungsplanes bei Erweiterungs- oder Änderungsflächen generell keine weitere Differenzierung der dargestellten Bauflächen vorgenommen wird, um zukünftig zeitgemäße und flexible Entwicklungen unterstützen zu können.

ÄNDERUNGSSFLÄCHE 8D: RÜCKNAHME NORDWEST



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung

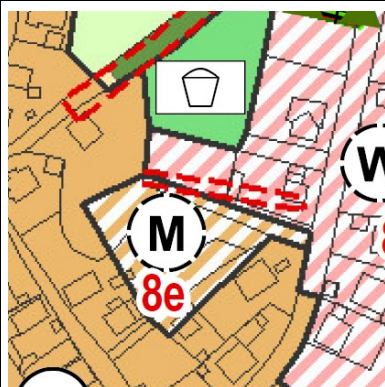
Bisherige Darstellung: Dorfgebiet

Zukünftige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Fläche: ca. 0,7 ha

Aufgrund der Nichtverfügbarkeit der bereits rechtskräftigen Baufläche, wird diese zukünftig zurückgenommen und entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dadurch kann auch die Überlagerung mit der Ausgleichsfläche im Westen zurückgenommen werden.

ÄNDERUNGSSFLÄCHE 8E: BESTANDSNACHFÜHRUNG, NACHVERDICHUNG ORTSKERN



Derzeitige Nutzung: bereits bebaut, Einfamilienhaus und Gartenflächen

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,3 ha

Konflikt: angrenzendes Biotop

Die bisher als Grünfläche dargestellte Fläche in Greuth wurde bereits im Sinne einer effektiven Nachverdichtung zum Großteil bebaut. Die damals dargestellten Bäume sind allesamt nicht mehr vorhanden, jedoch wird die vorhandene, biotopkartierte Hecke zwischen neuer gemischter Baufläche und Wohnbauflächen weiterhin erhalten. Es ist jedoch zu beachten, dass die Lage der Kartierung (siehe rot gestrichelte Linie im Flächennutzungs- und Landschaftsplan) nicht mit der tatsächlichen Lage der Hecke übereinstimmt, die Lage ist veraltet.

Da sich auch die an das hauptsächlich betroffene und bereits bebaute Grundstück angrenzenden Grundstücke für eine Nachverdichtung eignen, wird hier eine ca. 0,3 ha große gemischte Baufläche aufgenommen, um den dörflichen Charakter trotz der inzwischen überwiegenden Wohnnutzung in diesem Bereich auch zukünftig zu unterstreichen.

Auch, wenn im Ortskern zukünftig keine Grünfläche mehr ausgewiesen wird, ist hier eine starke Durchgrünung vorhanden. Diese befindet sich zunächst westlich der Änderungsfläche, aber auch südöstlich davon, wo neben dem Spielplatz auch ein Dorfgemeinschaftshaus mit großen Baumpflanzungen vorhanden ist.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Greuth ist durch die Kreisstraße mit den benachbarten Ortschaften im Osten und über die Staatstraße St 2254 im Westen verbunden. Die letztgenannte Straße stellt eine Direktverbindung durch weitere Ortsteile der Gemeinde nach Höchststadt a. d. Aisch dar. Derzeit wird eine neue Anschlussstelle der nordwestlich verlaufenden B505 errichtet, die von Greuth aus kurzfristig zu erreichen ist und den Ortsteil somit an das überregionale Straßennetz anschließt.

Am zentralen Dorfplatz befindet sich eine Bushaltestelle, die neben einer Hauptverbindung nach Höchststadt auch in eine Verbindung in Richtung Bamberg aufweist.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Greuth nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk nach Zentbechhofen und weiter zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Greuth bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Alle Greuth umgebenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt bzw. sind keiner Nutzung zugewiesen.

Nördlich von Greuth erstreckt sich der Schlackerwald, in welchem sich der Rittersberg (372 m ü. NHN) erhebt.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Einige Flächen am Rand des Ortsteils sind als Biotope kartiert. Hierzu zählen beispielsweise Teile der Flur-Nr. 57 und 57/1, 59, 19 und 69/1 oder 69.

3.9 GROSSNEUSES



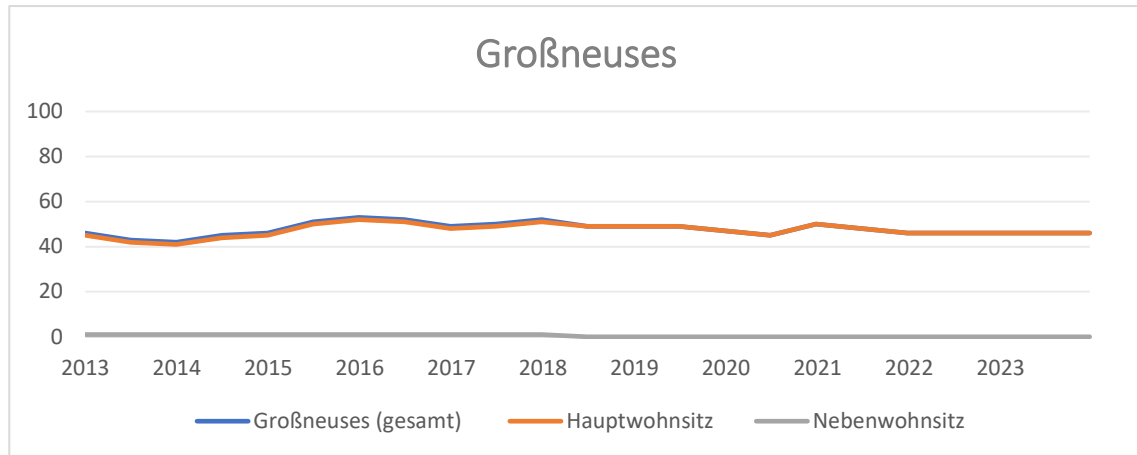
Der Ortsteil Großneuses liegt ca. 2 Kilometer südlich von Höchststadt. Er ist von dort direkt über die St 2263 erreichbar. Er bedeckt eine Fläche von etwa 3,73 Hektar und liegt im Schnitt 299 bis 311 Meter über dem Meeresspiegel.

Großneuses ist sehr ländlich geprägt, die Bebauung des Dorfes besteht zu großen Teilen aus Höfen und familiären landwirtschaftlichen Betrieben.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl von Großneuses beträgt 46 und ist demnach in den letzten 10 Jahren um 4 angestiegen. Zwischenzeitlich schwankten die Zahlen geringfügig.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Großneuses (Stand 31.12.2023; Stadt Höchstadt a. d. A.)

In dem kleinen Ortsteil sind kaum Flächenpotenziale vorhanden, zukünftig wird außerdem nur eine kleine Erweiterungsfläche für nachwachsende Generationen einheimischer Familien ausgewiesen. Demnach ist auch in den nächsten Jahren mit einer konstanten Bevölkerungsentwicklung zu rechnen.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Großneuses ist eine *KFZ-Werkstatt* angesiedelt, ebenso wie ein *Landschaftsbetrieb*. Andere Gewerbeeinrichtungen sind nicht vertreten.

Durch das Dorf führt von Westen nach Osten ein Radwanderweg. Somit ist der Ortsteil an das Regionaltourismusnetz angeschlossen.

BAUFLÄCHEN

				Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
9	Großneuses		Bestand:							0,21	0,21 ha
	- Erweiterungsflächen					0,13					0,13 ha
9.1	Ortsabrundung Ost	0,13 ha	M								
	- Änderungsflächen					3,73					3,73 ha
9a	Bestandsnachführung Ortskern	2,50 ha	M								
9b	Bestandsnachführung Ortskern	0,18 ha	M								
9c	Bestandsnachführung Ortskern	0,15 ha	M								
9d	Bestandsnachführung Ortskern	0,90 ha	M								

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

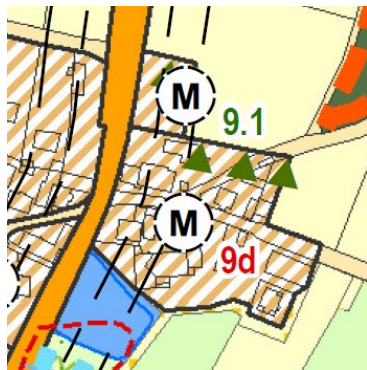
Großneuses war im ursprünglichen Flächennutzungsplan von 1997 nicht als Baufläche ausgewiesen. Auch später gab es keine Änderungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des Ortsteils. Dargestellt war bisher nur die Fläche des örtlichen Spielplatzes im Westen sowie naturschutzrechtlich relevante Flächen.

Der Ortsteil ist im Bestand westlich und östlich der St 2263 bebaut, wobei sich die Bebauung überwiegend in Richtung Westen, entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Lappach entwickelt. Großneuses ist durch Weiher im Süden und Wald im Osten stark eingegrenzt.

Geplante Bauflächen

Aufgrund seiner Größe und der gewachsenen dörflichen Struktur wird der Ortsteil zukünftig im Flächennutzungsplan dargestellt. Freiflächen mit Nachverdichtungspotenzial sind hier in den bestehenden Siedlungskörpern kaum vorhanden. Deshalb sieht die Stadt einen geringfügigen Bedarf, in dem kleinen Ortsteil Erweiterungsflächen aufzunehmen, der sich aus Nachfragen ortsansässiger Familien ergibt. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Ortsstruktur im Zusammenhang zu sehen ist und insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt wird. Dies gilt auch für Bereiche, in denen die Wohnnutzung deutlich überwiegt.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 9.1: ORTSABRUNDUNG OST



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,1 ha

Erschließung: Die Erschließung muss direkt über die angrenzende Staatsstraße erfolgen, da keine Ortsstraße in der Nähe ist

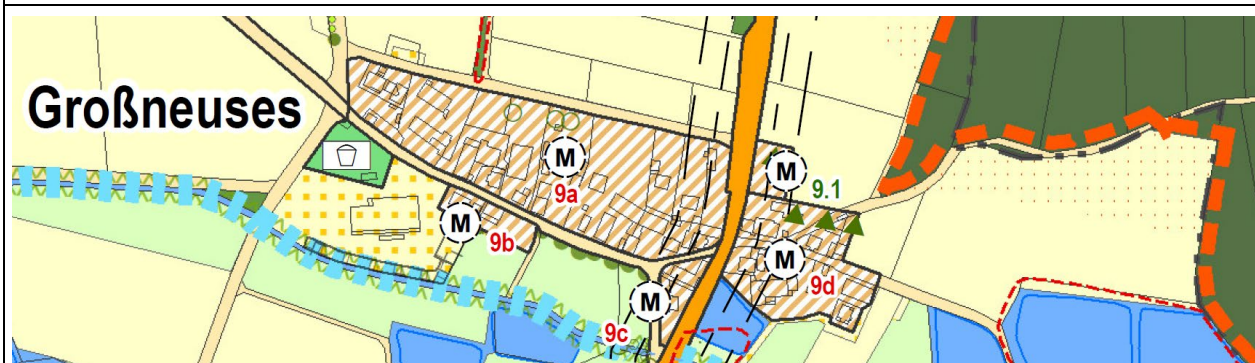
Konflikt: Lage an der St2263, innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone, direkte Erschließung über die Staatsstraße

Um den geringfügigen Bedarf junger ortsansässiger Familien, die sich dauerhaft in ihrem Heimatdorf niederlassen wollen, gerecht zu werden und entsprechendes Bauland zur Verfügung stellen zu können, weist die Stadt hier eine gemischte Baufläche aus, auf der beispielsweise ein landwirtschaftlicher Betrieb oder zwei Bauplätze für Nachfahren einheimischer Familien entstehen können. Die Fläche ist im direkten Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Anwesen zu sehen und wird aufgrund der dörflichen Prägung des östlichen Ortsteils als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Baufläche liegt direkt an der Staatsstraße und kann hierüber erschlossen werden. Da dieser Bereich jedoch auf freier Strecke liegt und keine ODE-Grenzen vorhanden sind, ist hinsichtlich der geltenden Bauverbots- und Baubeschränkungszone bei konkreteren Planungen eine enge Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt erforderlich.

Im Einwirkungsbereich der St 2263 ist ein ausreichender Schallschutz zu gewährleisten. Die zutreffenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18 005 Teil 1 sind in Bezug auf die schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten oder zu unterschreiten. Die Maßgaben der Art. 23 und 24 BayStWG (Anbauverbot, Anbaubeschränkung) sind im weiteren Planungsprozess zu beachten. Zur Aufrechterhaltung von Sicherheit und Leichtigkeit des Staatsstraßenverkehrs sollte möglichst auf eine mittelbare Erschließung über Ortstraßen geachtet werden.

ÄNDERUNGSSFLÄCHE 9A, 9B, 9C, 9D: BESTANDSNACHFÜHRUNG ORTSKERN



Derzeitige Nutzung: bebaut

Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 2,5 ha (9a) + 0,2 ha (9b) + 0,2 ha (9c) + 0,9 ha (9d)

Konflikt: Lage an der St2263, tlw. innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Der Ortskern von Großneuses ist geprägt von land- und forstwirtschaftlichen Hofstellen, nur vereinzelt sind einzelne Wohnhäuser zu finden. Die bebauten Flächen werden demnach als gemischte Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Im Einwirkungsbereich der St 2263 ist ein ausreichender Schallschutz zu gewährleisten. Die zutreffenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18 005 Teil 1 sind in Bezug auf die schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten oder zu unterschreiten. Die Maßgaben der Art. 23 und 24 BayStrWG (Anbauverbot, Anbaubeschränkung) sind im weiteren Planungsprozess zu beachten. Zur Aufrechterhaltung von Sicherheit und Leichtigkeit des Staatsstraßenverkehrs sollte möglichst auf eine mittelbare Erschließung über Ortstraßen geachtet werden.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Großneuses ist durch die St 2263 direkt mit Höchststadt im Norden sowie Weisendorf und Herzogenaurach im Süden verbunden.

Es besteht ein ÖPNV-Anschluss durch eine Bushaltestelle am südlichen Ortsausgang der St 2263. Diese führt Richtung Höchststadt bzw. Herzogenaurach und hält mehrmals, sowohl an Werktagen als auch am Wochenende.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Großneuses nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk nach Lappach und weiter zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Schwarzenbach eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Großneuses bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Gewässer sind in Form von Fischweihern vor allem im Süden und Südwesten um das Ortsteilgebiet herum verteilt. Die Weiher sind teilweise als Biotope kartiert (Kirchenweiher, Naßwiese in Großneuses).

Der Großteil der umliegenden Flächen wird neben der Weihernutzung landwirtschaftlich genutzt.

Waldflächen im direkten Umfeld sind nur in östlicher Richtung zu finden. Dort befindet sich auch der Schwarzweiherbuckel (328 m ü. NN).

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Kleine Flächen um Großneuses sind Teil des Ökoflächenkatasters. Außerdem sind einige Flächen als Biotope kartiert, darunter der Guckswiher (Flur-Nr. 577) oder Teile der Flur-Nrn. 539, 538 und 537.

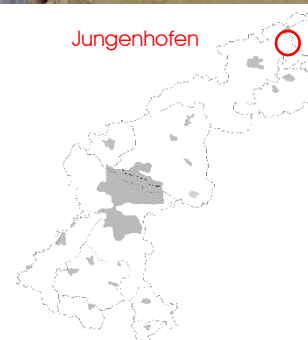
Die Weiherlandschaft, in der Großenneuses liegt, sowie der östlich gelegene Bürgerwald mit seinen Heidengräbern (Bodendenkmal) können darüber hinaus als landschaftliche Besonderheiten genannt werden.

3.10 JUNGENHOFEN



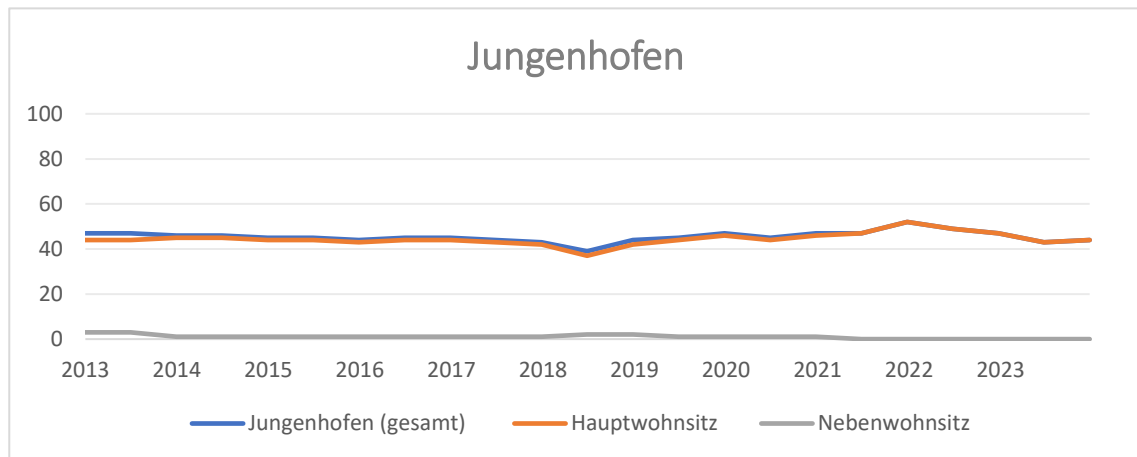
Jungenhofen liegt ca. 10 Kilometer nördlich von Höchststadt. Von dort ist der Ortsteil über die St 2254 erreichbar. Seine bebaute Fläche beträgt etwa 4,72 Hektar und liegt zwischen 280 und 287 Meter über dem Meeresspiegel.

Jungenhofen ist sehr ländlich und durch die angrenzenden Weierketten geprägt. Die Bebauung besteht zu Großteilen aus Höfen und familiären Landwirtschaftsbetrieben.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl von Jungehofen beträgt derzeit 44, die alle ihren Hauptwohnsitz im Ortsteil haben. In den letzten 10 Jahren schwankten die Zahlen zwischen 39 und 52 Einwohnern, insgesamt ist die Einwohnerzahl seit dem Tiefpunkt von 39 Einwohnern 2018 jedoch bis 2022 wieder deutlich angestiegen.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Jungenhofen (Stand 31.12.2023; Stadt Höchststadt a. d. A.)

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP werden keine zusätzlichen Bauflächen aufgenommen. Jedoch wurde vor wenigen Jahren ein Wohngebiet ausgewiesen, welches derzeit noch nicht bebaut wurde. Es ist demnach damit zu rechnen, dass die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren konstant bleiben.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Jungenhofen ist eine fränkische Gaststätte im Familienbetrieb angesiedelt. Darüber hinaus befindet sich ein handwerklicher Betrieb in dem Ortsteil, Einzelhandel ist nicht vorhanden.

Durch das nordöstlich gelegene Waldstück *Neufang* führt in ca. 1 Kilometer Entfernung der *Sieben-Flüsse-(Fern-)Wanderweg*. Ein direkterer Anschluss an das Regionaltourismusnetz besteht für den Ortsteil nicht.

Jungenhofen verfügt über eine kleine Kapelle, die unmittelbar am Dorfweiher gelegen ist. Davon abgesehen existieren keine weiteren Einrichtungen sozialer Infrastruktur in diesem Ortsteil.

BAUFLÄCHEN

		Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
10	Jungenhofen	Bestand:	0,25	3,65				0,09	3,99 ha
	- Erweiterungsflächen								0,00 ha
	- Änderungsflächen			0,78			0,04		0,82 ha
10a	Bestandsnachführung & Ortsabrundung West	0,44 ha	M						
10b	Bestandsnachführung am Dorfweiher	0,34 ha	M						
10c	Bestandsnachführung Kirche	0,04 ha	Gem						

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

Der nördlichste Ortsteil von Höchststadt wird größtenteils entsprechend des gültigen Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet dargestellt. Jungenhofen ist hier geprägt von land- und forstwirtschaftlichen Hofstellen, wobei insbesondere im östlichen Teil auch einzelne Wohnbebauung vorzufinden ist, die sich jedoch in die dörflichen Strukturen eingliedert.

Westlich an die gemischten Bauflächen (MD) angrenzend wurde vor wenigen Jahren ein §13b-Verfahren durchgeführt, wodurch zusätzliche Wohnbauflächen für 3 Baugrundstücke sowie eine Grünfläche für einen Spielplatz ausgewiesen wurden.

Darüber hinaus gibt es in Jungenhofen für den nordöstlichen Ortsteil eine Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1992, deren Grenzen jedoch sowohl im Nordosten als auch im Westen sogar mit Hauptgebäuden (Wohngebäuden) überbaut wurde. Aufgrund der Unschärfe des Flächennutzungsplanes und der seit 1992

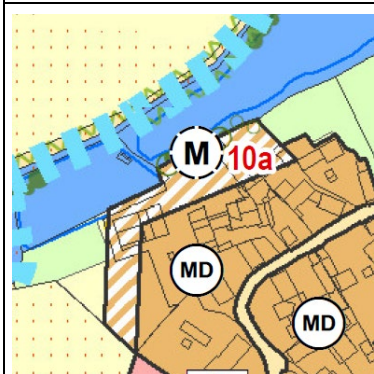
veränderten Grundstücksgrenzen werden die dargestellten Bauflächen zukünftig an die aktuellen Flurstücksgrenzen und der erfolgten Bebauung mit Hauptgebäuden angepasst. Dabei ist zu beachten, dass bereits der 1997 aufgestellte Flächennutzungsplan die 1992 erstellte Ortsabrundungssatzung im westlichen Bereich nicht berücksichtigt. Im Nordosten wird die MD-Fläche geringfügig ausgeweitet, wohingegen sie im Südosten etwas zurückgenommen wird. Da es sich hier um minimale Änderungen und die reine Anpassung an im Laufe der Jahre veränderte Grundstücksgrenzen handelt, wird hier keine Änderungsfläche dargestellt.

Der zentral gelegene Dorfweiher, mit seinem nördlich der Gemeindeverbindungsstraße verlaufenden Zulauf (Graben) aus dem Schmuckweiher, trennt den Ortsteil in einen westlichen und einen östlichen Teil. Südwestlich des Dorfweihers ist eine Einfamilienhausbebauung entstanden, die bisher nicht innerhalb einer Baufläche, liegt und nur über eine private Zufahrt verfügt. Am Weiher befindet sich auch die Kapelle, die bisher nur symbolisch dargestellt ist.

Geplante Bauflächen

Die bestehende Bebauung des westlichen Teiles von Jungenhofen hat sich teilweise über die dargestellten Bauflächen hinaus entwickelt, weshalb die Bauflächen hier an die vorhandene Bebauung und Grundstücksgrenzen angepasst werden. Damit kann auch die Nachverdichtung vorangetrieben werden. Zu diesem Zweck wird auch die am Dorfweiher entstandene Bebauung als Baufläche aufgenommen und diese bis zur Ortsstraße erweitert, um hier die entstandene Baulücke zu schließen. Die Kapelle wird zukünftig aufgrund ihrer hohen Bedeutung ebenfalls als Baufläche aufgenommen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 10A: BESTANDSNACHFÜHRUNG & ORTSABRUNDUNG WEST



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche, Wiese, bebaut

Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,4 ha

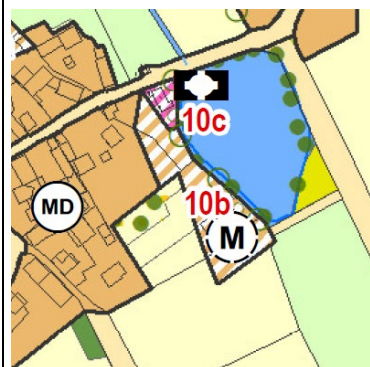
Konflikt: Nähe zu Weihern

Die vorhandene Bebauung hat sich in den letzten Jahren bereits über die bisher dargestellten Flächen hinaus entwickelt. Um diese in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu integrieren, werden die Flächen

als Änderungsflächen aufgenommen. Dadurch kann auch die weitere Nachverdichtung, z.B. durch Betriebserweiterungen, vorangetrieben werden.

Von den Uferbereichen der Weiher sind bei einer zukünftigen Bebauung ausreichend Abstandsflächen einzuhalten, um diese auch weiterhin zu schützen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 10B, 10C: BESTANDSNACHFÜHRUNG AM DORFWEIHER



Derzeitige Nutzung: Kapelle, Bebauung

Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche

Fläche: ca. 0,3 ha (10b) + 0,04 ha (Kapelle)

Konflikt: Nähe zu Weihern

Die Kapelle war bereits symbolisch im Flächennutzungsplan dargestellt, soll zukünftig aufgrund ihrer Bedeutung, jedoch auch als Baufläche dargestellt werden. Dadurch soll der Standort auch langfristig gesichert werden.

Südwestlich des Weihers ist auch ein Einfamilienhaus entstanden, das zukünftig ebenfalls überplant werden soll. Die gemischte Baufläche wird bis zur Ortsstraße fortgeführt, um hier eine weitere Nachverdichtung zu ermöglichen und die entstandene Baulücke zukünftig zu schließen. Dadurch soll sich zukünftig wieder eine städtebauliche Ordnung einstellen. Der mit der Änderungsfläche überplante, jedoch unbebaute Teil, wird in der Bedarfsermittlung als Freifläche (Flächenpotenzial) berücksichtigt, da sich dieser innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet und hier dadurch bereits eine Bebauung möglich ist.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Durch das Dorf führt von Südwesten nach Norden eine kurvenreiche Gemeindeverbindungsstraße. Durch diese ist Jungenhofen im Südwesten mit Zentbechhofen und dadurch sowohl mit der St 2254 als auch mit der Kreisstraße ERH 17 verbunden.

Eine Bushaltestelle ist nahe der Kapelle zu finden, an der die Busverbindung von Höchststadt nach Greuth sowie der Schulbus halten.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Jungenhofen nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk nach Zentbechhofen und weiter zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Jungenhofen bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Die örtliche Trafostation befindet sich auf Flurnummer 861. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

In der Dorfmitte befindet sich der *Dorfweiher*. Nördlich der Bebauung verläuft eine Weiherkette in westliche Richtung welche über den Egertengraben gespeist wird.

Der Ortsteil wird, abgegrenzt durch landwirtschaftliche Flächen, von ausgedehnten Waldflächen umschlossen (Vogelherd, Gehäu, etc.).

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Obwohl diese ausgedehnten Waldflächen nicht explizit unter Naturschutz stehen, ist die Lage des Ortsteils in ihrer Mitte dennoch als landschaftliche Besonderheit anzusehen. Ein Großteil der umliegenden Flächen befinden sich bereits im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet des Regionalplans der Region 7. Vereinzelt befinden sich in näherer Umgebung auch einige kleine kartierte Biotope.

3.11 KIEFERNDORF



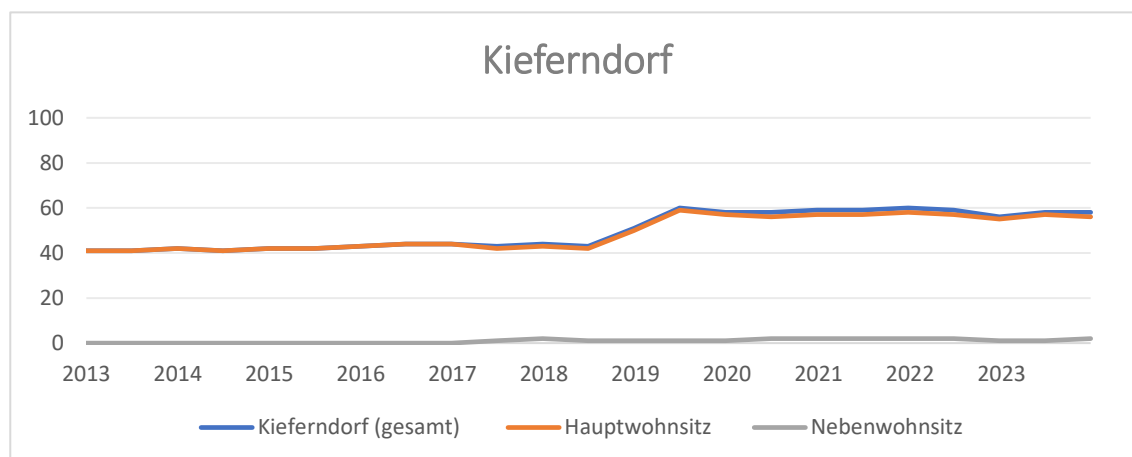
Der Ortsteil Kieferndorf liegt ca. 2,5 Kilometer von Höchststadt entfernt. Von dort ist er über Etzelskirchen und Saltendorf oder Medbach erreichbar. Seine bebaute Fläche beträgt etwa 4,1 Hektar und liegt zwischen 275 und 288 Meter über dem Meeresspiegel.

Kieferndorf ist sehr ländlich geprägt, seine Bebauung besteht zu großen Teilen aus Höfen und familiären Landwirtschaftsbetrieben. Seine Ausdehnung ist durch die umliegenden Waldflächen auf der einen und den großen Weiher auf der anderen Seite begrenzt.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Nachdem die Einwohnerzahl von Kieferndorf 2018 bis 2019 deutlich von 43 auf 60 Einwohner angestiegen ist, hat sich eine konstante Entwicklung eingestellt. Derzeit leben in dem Ortsteil 58 Einwohnern, von denen zwei den Ortsteil nur als Nebenwohnsitz angeben.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Kieferndorf (Stand 31.12.2023; Stadt Höchststadt a. d. A.)

Zwar ist Kieferndorf durch natürliche Randbedingungen stark eingeschränkt in der Entwicklung neuer Bauflächen, jedoch sind hier noch einige Freiflächen vorhanden, die zukünftig bebaut werden können. Diese befinden sich zwar in Privatbesitz und sind deshalb für die Stadt nur schwer aktivierbar, jedoch gab es in den vergangenen Jahren bereits mehrere Bauanfragen einheimischer Familien. Durch die Neuausweisungen und das große Nachverdichtungspotenzial ist trotz des demografischen Wandels mit einem zukünftigen Anstieg der Bevölkerung zu rechnen.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Kieferndorf hat ein Landwirtschaftsbetrieb seinen Sitz. Abgesehen davon gibt es in diesem Ortsteil keine Gewerbeeinheiten.

Ein örtlicher Wanderweg verläuft der Ortsdurchfahrtsstraße folgend durch Kieferndorf.

Kieferndorf betreibt zusammen mit dem Ortsteil Medbach die *Freiwillige Feuerwehr Medbach-Kieferndorf*, die ihren Standort allerdings in Medbach hat.

Im Ortskern befinden sich drei Baudenkmäler (Wohnhaus, Scheune und Backhaus). Außerdem befinden sich in näherer Umgebung verschiedene Bodendenkmäler, die aufgrund vorgeschichtlicher Siedlungen kartiert wurden.

BAUFLÄCHEN

				Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
11	Kieferndorf		Bestand:								0,00 ha
	- Erweiterungsflächen					0,51				0,03	0,54 ha
11.1	Erweiterung & Lückenschluss Nord	0,26 ha	M								
11.2	Erweiterung & Ortsabrundung Südost	0,24 ha	M								
11.3	Waldspielplatz	0,03 ha	Grün								
	- Änderungsflächen					4,08					4,08 ha
11a	Bestandsnachführung Ortskern	2,46 ha	M								
11b	Bestandsnachführung Ortskern	1,62 ha	M								

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

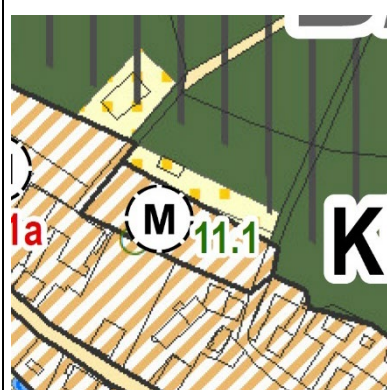
Der Ortsteil Kieferndorf war im bisherigen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt. Um die entstandene Bebauung baurechtlich behandeln zu können, werden die bereits bebauten Grundstücke als gemischte Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Da Kieferndorf in nördliche und

östliche Richtung komplett von Wald eingeschlossen ist und im Westen der *Dorfweiher* und im Norden der *Münchsweiher* den Ortsteil umschließen, ist eine Entwicklung generell nur auf freien Grundstücken am Rand des Ortsteils möglich.

Geplante Bauflächen

Da sich sämtliche unbebaute Grundstücke in Privatbesitz befinden, kann die Innenentwicklung nur durch die Bereitschaft der Eigentümer, ihre Flächen zu veräußern oder zu bebauen, vorangetrieben werden. Zwei der am Ortsrand gelegenen, freien Grundstücke werden zukünftig als Bauflächen ausgewiesen. Eine weitere Ausdehnung des Ortsteils ist nicht erwünscht, da hierfür zu stark in die umliegende Natur (Waldflächen oder Weiherkette) eingegriffen werden müsste.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 11.1: ERWEITERUNG & LÜCKENSCHLUSS NORD



Derzeitige Nutzung: Wiese, Holzlagerfläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 0,3 ha

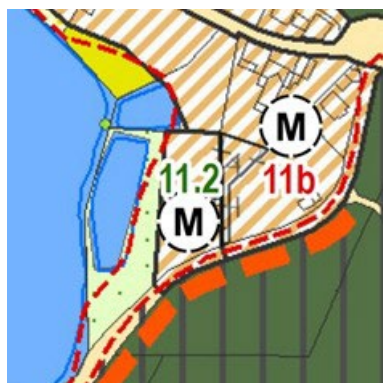
Erschließung: Die Erschließung ist über den Ausbau des östlich angrenzenden Wirtschaftsweges möglich, der an die Ortsstraße anschließt. Auch die hier vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen können entsprechend erweitert werden.

Konflikt: Nähe zum Wald (Baumfallzone)

Die bisher unbebaute Fläche am nördlichen Ortsrand von Kieferndorf wird zukünftig im Sinne einer Ortsabrundung und zum Lückenschluss als gemischte Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Fläche ist geprägt vom dörflichen Charakter des kleinen Ortsteils mit land- und forstwirtschaftlichen Anwesen sowie Wohnhäusern. Dabei ist der Ortsteil als Einheit zu betrachten und als gemischte Baufläche darzustellen, wenngleich in Teilbereichen die Wohnnutzung überwiegt.

Der Flächenzuschnitt wurde bereits mit ausreichendem Abstand zum angrenzenden Wald gewählt. Dennoch sind bei einer zukünftigen Bebauung die erforderlichen Abstandsflächen zum Waldrand einzuhalten. Es handelt sich zudem um Wald mit besonderer Schutzfunktion als Lebensraum. Hierauf wird in der Begründung zum Landschaftsplan näher eingegangen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 11.2: ERWEITERUNG & ORTSABRUNDUNG SÜDOST



Derzeitige Nutzung: Wiese, Holzlagerfläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 0,2 ha

Erschließung: Für die Erschließung ist der Ausbau des angrenzenden Wirtschaftsweges erforderlich

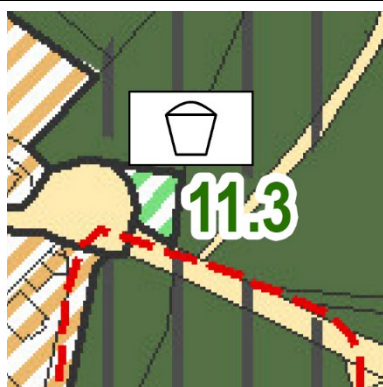
Konflikt: Erschließung, Nähe zu Weiher, Baumfallzone, berührt Landschaftliches Schutzgebiet

Die beiden Grundstücke im Südosten von Kieferndorf stellen eine freie Baufläche am Ortsrand dar. Durch eine zukünftige Bebauung kann hier eine Ortsabrundung geschaffen werden. Dabei ist neben dem ausreichenden Abstand zum angrenzenden Weiher auch die Baumfallzone des gegenüberliegenden Waldes zu berücksichtigen. Die besondere Bedeutung des Waldes als Lebensraum und für den Bodenschutz darf außerdem nicht beeinträchtigt werden.

Der entlang des Waldes verlaufende Wirtschaftsweg ist für eine Erschließung auszubauen, da er bisher nur geschottert ist. Ein Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist im Bereich der Wendeanlage möglich.

Eine Bebauung der Fläche weist keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende und berührte Landschaftliche Vorbehaltsgebiet auf.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 11.3: WALDSPIELPLATZ



Derzeitige Nutzung: keine, Wald

Bisherige Darstellung: keine, Wald

Zukünftige Darstellung: Grünfläche Spielplatz

Flächengröße: ca. 0,03 ha

Konflikt: Wald mit besonderer Schutzfunktion, Baumfallzone

Der Standort des bestehenden Spielplatzes soll langfristig erhalten werden. Auf die vorhandenen Waldstrukturen ist Rücksicht zu nehmen, die Anlage darf die besondere Schutzfunktion des Waldes nicht beeinträchtigen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 11A UND 11B: BESTANDSNACHFÜHRUNG ORTSKERN



Derzeitige Nutzung: größtenteils bebaut

Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 2,5 ha (11a) + 1,6 ha (11b)

Konflikt: Nähe zu Weihern, Baumfallzone

Aufgrund der Größe und der gewachsenen dörflichen Strukturen wird Kieferndorf zukünftig als Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Aufgrund der Durchmischung von land- und forstwirtschaftlichen Anwesen und Wohngebäuden werden hier zukünftig gemischte Bauflächen dargestellt. Der Ort ist hierbei als Einheit zu betrachten, weshalb einzelne Bereiche, in denen Wohnnutzung deutlich überwiegt, nicht als eigene Siedlungseinheit anzusehen und als Wohnbauflächen darzustellen sind.

Innerhalb der zukünftigen Baufläche befinden sich mehrere größere Freiflächen, die für die Stadt jedoch kaum aktivierbar sind, wie sich durch eine Eigentümerbefragung 2023 bestätigte. Diese unbebauten Flächen werden als Freiflächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gewertet und fließen somit in die Bedarfsermittlung mit ein. Eine grundstücksspezifische Darstellung von bebauten und unbebauten Grundstücken wirkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen.

VERKEHR/ INFRASTRUKTUR

Kieferndorf ist über die Gemeindeverbindungsstraße Medbach – Saltendorf erreichbar. Von dieser Straße gibt es eine direkte Verbindung nach Etzelskirchen und Höchststadt. In Saltendorf besteht zudem Anschluss an die St 2254 und in Medbach an die Kreisstraße ERH 36, über die man auf die B 470 und anschließend auf die Autobahn A 3 gelangt.

Eine Bushaltestelle ist am westlichen Ortsausgang zu finden, an der die Busverbindung von Höchststadt nach Greuth sowie der Schulbus mehrfach täglich halten.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Kieferndorf nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Kieferndorf bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Die örtliche Trafostation befindet sich auf Flurnummer 1428. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Die beiden großen, landschaftsprägenden Weiher sind der *Dorfweiher* im Westen und der *Münchsweiher* im Norden. Mehrere kleinere Weiher und Gräben sind innerhalb des Ortes verteilt. Im Süden Kieferndorfs schließen sich östlich des *Dorfweihers* zwei größere Weiher an. Diese Weiher sind allesamt als Biotop kartiert.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich überwiegend auf der westlichen Seite des Dorfweihers. Auch innerorts werden Freiflächen teilweise landwirtschaftlich genutzt.

Im Osten und Südosten ist der Ortsteil direkt von Waldflächen (Sandholz) eingeschlossen.

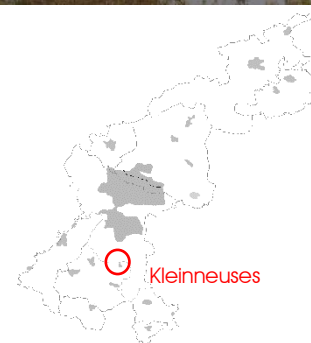
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Dorf- und Münchsweiher stellen durch ihre Größe und die daraus resultierende Freifächenschaffung in der Landschaft eine landschaftliche Besonderheit dar. Ein Großteil der betroffenen Fläche ist biotopkartiert bzw. im Ökoflächenkataster geführt.

3.12 KLEINNEUSES

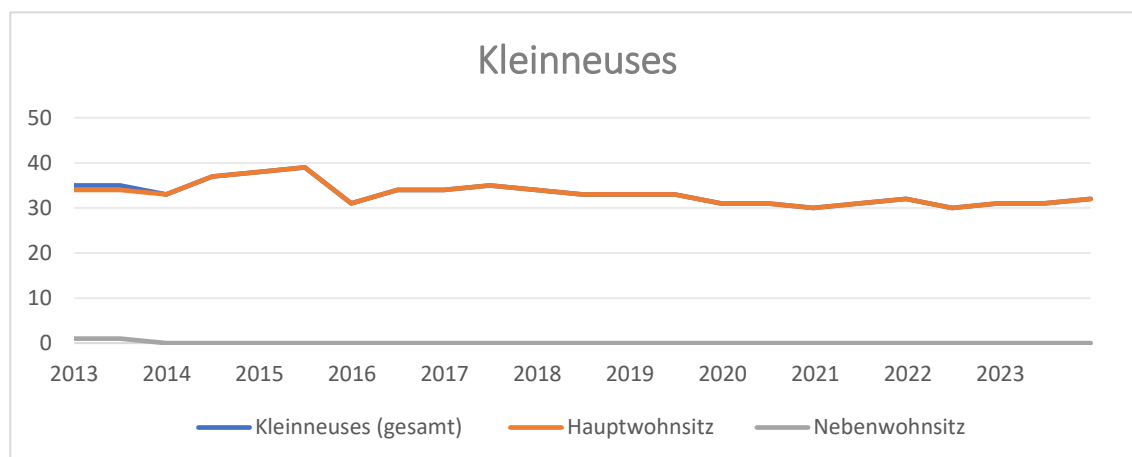


Der Ortsteil Kleinneuses liegt ca. 950 Meter von Höchststadt a. d. Aisch entfernt. Von dort aus ist er über die St 2263 direkt erreichbar. Seine bebaute Fläche beträgt etwa 2,97 Hektar und er liegt zwischen 288 und 296 Meter über dem Meeresspiegel. Kleinneuses ist sehr ländlich geprägt, seine Bebauung besteht beinahe ausschließlich aus Höfen und familiären Landwirtschaftsbetrieben.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Kleinneuses verzeichnete zum 31.12.2023 32 Einwohner, die alle ihren Hauptwohnsitz im Ortsteil haben. In den letzten 10 Jahren waren die Einwohnerzahlen mit einem Hochwert von 39 im Jahr 2015 sehr konstant und schwankten in der Regel nur um 3 Einwohner.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Kleinneuses (Stand 31.12.2023; Stadt Höchststadt a. d. A.)

Da auch zukünftig nur eine kleine Baufläche ausgewiesen wird, ist damit zu rechnen, dass sich die Bevölkerung weiter konstant entwickelt.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

Im Ortskern von Kleinneuses befinden sich keine Betriebe oder Einzelhandelsbetriebe. Im nördlich gelegenen Aussiedlerhof ist eine Reitschule mit Reithalle beherbergt.

Der Wanderweg *Karpfenweiherweg* kreuzt die St 2263 zwischen Ortskern und Aussiedlerhof.

Zwei Wohnhäuser im Ortskern sind als Baudenkmäler klassifiziert.

BAUFLÄCHEN

				Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
12	Kleinneuses	Bestand:				0,39		0,63		0,42	1,44 ha
	- Erweiterungsflächen					0,19				0,76	0,95 ha
12.1	Erweiterung West, südlicher Ortsteil	0,19 ha	M								
12.2	Hundeschule, nördlicher Ortsteil	0,76 ha	Grün								
	- Änderungsflächen					1,53					1,53 ha
12a	Bestandsnachführung südlicher Ortsteil	1,04 ha	M								
12b	Bestandsnachführung südlicher Ortsteil	0,50 ha	M								

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

Der Ortskern von Kleinneuses war im ursprünglichen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt. Hier hat beidseits der Staatsstraße eine Bebauung mit überwiegend land- und forstwirtschaftlichen Anwesen entwickelt.

Im etwas abgelegenen, nördlichen Teil von Kleinneuses befindet sich ein Reiterhof sowie zwei Wohngebäude. Die Grundstücke wurden 2009 im Rahmen der 11. Änderung (Blatt 11.02) des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet „Reittherapie“ mit angrenzender gemischter Baufläche und Grünfläche aufgenommen. Hierzu wurde auch der einzige Bebauungsplan in dem Ortsteil (Nr. 71 „Alte Schäferei“) wirksam.

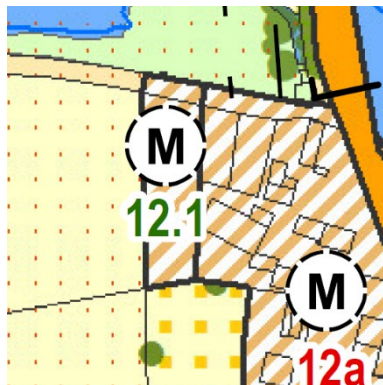
Geplante Bauflächen

Aufgrund der gewachsenen dörflichen Strukturen soll auch der südliche Teil von Kleinneuses als Baufläche aufgenommen werden. Um sich entwickeln zu können wird eine kleine Erweiterungsfläche aufgenommen,

die den Nachfahren einheimischer Familien die Möglichkeit bieten soll, sich langfristig in dem Ortsteil niederzulassen.

Darüber hinaus soll nördlich der Sonderbaufläche „Reittherapie“ die innerhalb der Waldfläche bereits vorhandene Hundezwingeranlage als Grünfläche dargestellt werden, um diese aufgrund konkreter Pläne der Nutzung als Hundeschule baurechtlich behandeln zu können.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 12.1: ERWEITERUNG WEST, SÜDLICHER ORTSTEIL



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,2 ha

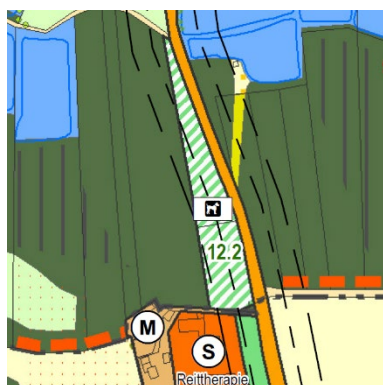
Erschließung: Für eine Erschließung ist der nördlich angrenzende Wirtschaftsweg entsprechend auszubauen und sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen von dort ausgehend zu verlängern.

Konflikt: /

Der Ortsteil kann sich aufgrund der vorhandenen Weiherketten, die sich von Norden bis Südwesten erstrecken, nur geringfügig entwickeln. Darüber hinaus wird der Bedarf für Erweiterungsflächen als gering eingestuft. Dennoch möchte die Stadt den Nachfahren ortsansässiger Familien die Möglichkeit geben, sich auch langfristig in Kleinneuses niederzulassen und hierfür entsprechende Bauflächen vorhalten. Die Neuausweisung soll zum Erhalt eines lebendigen Ortsteils beitragen.

Der Ortsteil wird hier ganzheitlich betrachtet. Er ist geprägt von landwirtschaftlichen Anwesen mit Wohnhäusern. Wenngleich innerhalb der Erweiterungsfläche überwiegend mit Wohnbebauung zu rechnen ist, ist diese den angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen zuzuordnen und von diesen geprägt. Die Darstellung als Erweiterung der gemischten Baufläche der bereits bebauten Grundstücke wird demnach als städtebaulich zweckmäßig betrachtet. Eine Ausweisung einzelner Grundstücke entsprechend ihrer geplanten Bebauung widerspricht einer städtebaulich geordneten Entwicklung des kleinen Ortsteils.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 12.2: HUNDESCHULE, NÖRDLICHER ORTSTEIL



Derzeitige Nutzung: Waldfläche, Hundezwingeranlage

Bisherige Darstellung: Wald

Zukünftige Darstellung: Grünfläche Hundesportanlage

Fläche: ca. 0,8 ha

Erschließung: Es besteht bereits eine Zufahrt über die Staatsstraße, eine technische Erschließung ist nicht erforderlich.

Konflikt: Lage im Wald und an der St2263, überlagert landschaftliches Vorbehaltsgebiet

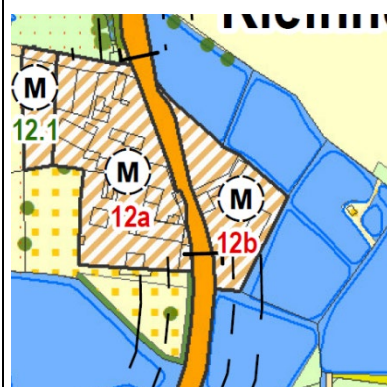
Auf einer kleinen Teilfläche des langen, schmalen Waldgrundstückes befinden sich bereits Hundezwinger sowie ein Zaun und eine kleine gepflasterte Fläche. Der Eigentümer plant hier eine Hundeschule, wofür lediglich die Pflasterfläche geringfügig erweitert und eine größere Fläche eingezäunt werden soll.

Hier war zunächst die Ausweisung einer Sonderbaufläche geplant, jedoch orientiert man sich zukünftig an der Ausweisung des örtlichen Schäferhundevereins östlich von Höchststadt Süd, der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundesportanlage dargestellt ist. Dies verdeutlicht auch die landschaftsbezogene Ausrichtung der geplanten Anlage. Die Hundeschule wird auf einer vorhandenen Wiese abgehalten. Angesichts des langgestreckten Flächenzuschnitts unmittelbar an der ST2263 (Randeffekte) wird der betreffenden Waldrandfläche keine herausragende Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie das örtliche Landschaftsbild zugeschrieben.

Eine Rodung des vorhandenen Waldes wird nicht angestrebt, die vorhandenen Bäume sind hier weitestgehend zu erhalten. Sollten dennoch Rodungen beabsichtigt sein, ist eine flächengleiche Aufforstung im Verdichtungsraum zu gewährleisten. Die Inanspruchnahme des schmalen Mischwaldstreifens ist vertretbar.

Hinsichtlich der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist anzumerken, dass sich durch den Betrieb einer Hundeschule auf einer vorhandenen Wiese innerhalb eines Waldstückes keine negativen Auswirkungen auf den Wald oder das Landschaftsbild ergeben. Die walddartige Landschaftsstruktur bleibt auch bei Schaffung der Hundesportanlage erhalten.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 12A UND 12B: BESTANDSNACHFÜHRUNG SÜDLICHER ORTSTEIL



Derzeitige Nutzung: bebaut

Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Nutzung

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 1,0 ha (12a) + 0,5 ha (12b)

Konflikt: Nähe zu Weihern, direkte Lage an der Staatsstraße

Der Ortskern von Kleinneuses soll aufgrund seiner gewachsenen Strukturen und Bedeutung zukünftig als Baufläche dargestellt werden. Die Ausweisung als gemischte Baufläche begründet sich in der Bebauung mit überwiegend land- und forstwirtschaftlichen Anwesen in

Kombination mit Wohnhäusern. Auf ausreichende Abstandsflächen zu den Uferbereichen der angrenzenden Weiher ist Rücksicht zu nehmen.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Der Ortsteil ist durch die St 2263 im Norden mit Höchststadt a. d. Aisch und im Süden mit Weisendorf und Herzogenaurach verbunden.

Kleinneuses hat drei Haltestellen, von denen sich die beiden Haltestellen *Kleinneuses Mitte* am südlichen Ortsausgang gegenüberliegen, während sich die dritte Haltestelle, *Kleinneuses Aussiedlerhof*, im Norden befindet. Die Haltestellen im Ort werden von zwei Buslinien mehrmals täglich, auch an Wochenenden, angefahren.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Kleinneuses nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Kleinneuses bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Kleinneuses ist nahezu zu allen Seiten von Fischweihern eingegrenzt. Nordwestlich des Ortskerns verläuft außerdem der Lappachgraben. Die östlich von Kleinneuses liegenden "Schwarzweiher" sind zudem als Biotope kartiert.

Die weiteren angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Östlich von Kleinneuses schließt sich an die Weierketten Wald an. An den Aussiedlerhof grenzt nördlich direkt Wald.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Das kleine Waldstück zwischen Ortskern und Aussiedlerhof ist im Ökoflächenkataster eingetragen. Die östlich von Kleinneuses liegenden "Schwarzweiher" sind zudem als Biotope kartiert. Hinzu kommt ein FFH-Gebiet "Moorweiher im Aischgrund und in der Grethelmark" mit einer Fläche von knapp 304 ha. Darüber hinaus kann die Lage von Kleinneuses inmitten der Weiher als Besonderheit angesehen werden.

3.13 LAPPACH

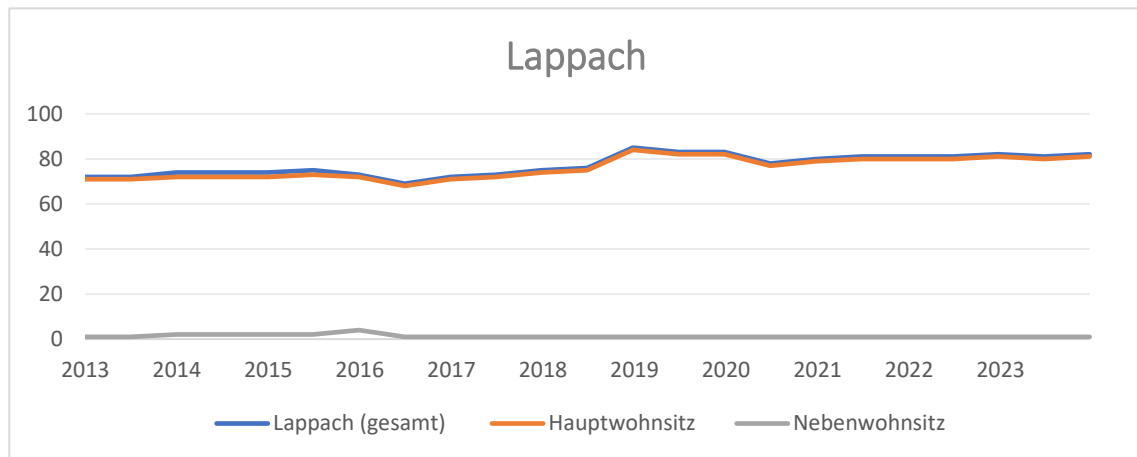


Der Ortsteil Lappach liegt ca. 1,5 Kilometer südwestlich von Höchststadt. Er ist von dort über den *Lappacher Weg* erreichbar und bedeckt eine Fläche von etwa 6,2 Hektar. Er liegt im Schnitt 281 Meter bis 287 Meter über dem Meeresspiegel, mit sehr kleinen Höhenveränderungen im gesamten Ortsteilgebiet. Lappach ist sehr ländlich geprägt, die Bebauung des Dorfes besteht zu großen Teilen aus Höfen und familiären landwirtschaftlichen Betrieben.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Bevölkerungsentwicklung von Lappach verlief bis 2017 sehr konstant, ehe sie 2018 einen deutlichen Anstieg (+10 Einwohner) auf 85 Einwohner zu verbuchen hatte. Seither verhält sich die Einwohnerzahl wieder nahezu konstant und lag 2023 bei 82.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Lappach (Stand 31.12.2023; Stadt Höchstadt a. d. A.)

Aufgrund der geplanten Erweiterungsfläche und des Nachverdichtungspotenzials ist auch zukünftig mit konstanten Verläufen zu rechnen.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Lappach ist kein Gewerbe angesiedelt. Einige familiäre Landwirtschaftsbetriebe sind vorhanden.

Der *Karpfenweiherweg*, ein von Osten kommender Wanderweg führt südlich an Lappach vorbei, bzw. ein Stück weit durch den Ortsteil hindurch. Er verläuft anschließend weiter nach Süden. Durch Lappach verläuft zudem von Norden nach Süden ein Radweg. Somit ist Lappach an das Regionaltourismusnetz angeschlossen.

An der westlichen Ortsausfahrt befindet sich ein als Baudenkmal ausgezeichnetes Steinkreuz.

BAUFLÄCHEN

				Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
13	Lappach		Bestand:		0,17					0,09	0,26 ha
	- Erweiterungsflächen					0,57					0,57 ha
13.1	Erweiterung & Ortsabrundung Ortskern	0,57 ha	M								
	- Änderungsflächen					5,99					5,99 ha
13a	Änderung der Art der baulichen Nutzung (Westen)	0,29 ha	M								
13b	Bestandsnachführung Ortskern	1,02 ha	M								
13c	Bestandsnachführung Ortskern	0,86 ha	M								
13d	Bestandsnachführung Ortskern	0,63 ha	M								
13e	Bestandsnachführung Ortskern	2,15 ha	M								
13f	Bestandsnachführung Ortskern	1,06 ha	M								

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

In Lappach wurden mit Ausnahme eines Symbols für den Spielplatzes erstmals 2007 Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Hier wurde im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Westen eine Fläche als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Der Ortsteil ist durch den Lappachgraben und die vorhandenen Gemeindeverbindungsstraßen in drei Bereiche gegliedert, die alle geprägt sind von land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen mit Wohngebäuden, wobei insbesondere am nördlichen, südlichen und westlichen Ortsrand bereits zahlreiche Einfamilienhäuser entstanden sind.

Im Südosten wurde im Rahmen eines Bebauungsplanes im §13b-Verfahren ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die betroffenen Bauflächen werden im Rahmen der Gesamtfortschreibung fortan als bestehende Wohnbauflächen dargestellt.

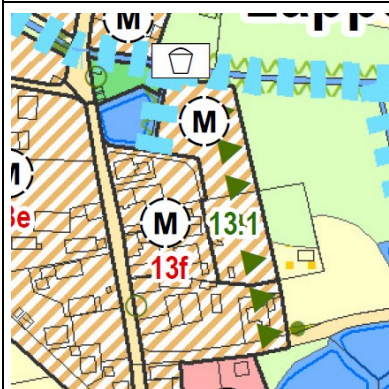
Zentral gelegen befindet sich zwischen Lappachgraben und einem kleinen Weiher eine Grünfläche, auf der sich der örtliche Spielplatz befindet.

Geplante Bauflächen

Aufgrund der Größe und der gewachsenen Dorfstrukturen soll der gesamte Ortsteil zukünftig als Baufläche dargestellt werden. Dadurch kann auch eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

In Lappach besteht zusätzlich geringfügiger Bedarf an neuen Bauflächen, der sich durch Anfragen ortsansässiger Familien ergibt. Die Stadt möchte sowohl jungen einheimischen Familien die Möglichkeit geben, sich langfristig in ihrem Heimatort niederzulassen als auch bestehende Betriebe bei Erweiterungen unterstützen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 13.1: ERWEITERUNG & ORTSABRUNDUNG ORTSKERN



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,6 ha

Erschließung: Die Erschließung kann über den Ausbau des angrenzenden Wirtschaftsweges erfolgen.

Konflikt: Abstand zu Weiher und Lappachgraben

Um sowohl jungen einheimischen Familien die Möglichkeit zu bieten, sich in ihrem Heimatort niederzulassen als auch Betriebserweiterungen zu ermöglichen, wird eine Fläche im Bereich des südlichen Ortskerns als neue Baufläche aufgenommen.

Der Ort kann hierdurch in östliche Richtung zusätzlich abgerundet werden. Zu berücksichtigen ist, dass ein ausreichender Abstand zu den Uferbereichen der Gewässer eingehalten wird.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 13A: ÄNDERUNG DER ART DER BAULICHEN NUTZUNG (WESTEN)



Derzeitige Nutzung: teilweise bebaut, Wiese

Bisherige Darstellung: Dorfgebiet (MD)

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Fläche: ca. 0,3 ha

Konflikt: Nähe zu Weiher

Die Baufläche wurde bereits im Rahmen der 8. Änderung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Dabei wurde der südwestliche Teil als Dorfgebiet, der nordöstliche Teil als Grünfläche ausgewiesen, um dort die erforderlichen Abstandsflächen zum Uferbereich des

Weihers einzuhalten. Die entstandene Bebauung reicht jedoch weiter an den Weiher heran, weshalb hier zum Zweck der Bestandsnachführung zukünftig nur noch eine gemischte Baufläche dargestellt wird. Das noch freie Grundstück wird als Freifläche im Rahmen der Bedarfsermittlung berücksichtigt.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 13B – 13F: BESTANDSNACHFÜHRUNG



Derzeitige Nutzung: überwiegend bebaut

Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Flächen

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Fläche: ca. 1,0 ha (13b) + 0,9 ha (13c) + 0,6 ha (13d) + 2,2 ha (13e) + 1,1 ha (13f)

Konflikt: Nähe zu Gewässern und Wald

Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung erweist sich die Aufnahme des großen Ortsteils als Baufläche als zweckmäßig.

Aufgrund der dörflichen Strukturen wird der Ortsteil als gemischte Baufläche dargestellt. Diese ist in den Kernbereichen geprägt von land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen, an den Ortsrändern von Wohnbebauung.

Zu den Uferbereichen der Gewässer sind Abstände von mindestens 5,00 m einzuhalten. Zu den Waldrändern sind ebenso ausreichende Abstandsflächen (Baumfallzone) zu berücksichtigen.

VERKEHR/ INFRASTRUKTUR

Lappach ist über eine Gemeindeverbindungsstraße im Nordosten mit Höchststadt und im Südwesten mit Schwarzenbach verbunden.

Durch eine Bushaltestelle an der Abzweigung nach Sterpersdorf ist Lappach an das ÖPNV-Netz des VGN angeschlossen. Die Haltestelle wird mehrmals täglich angefahren.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Lappach nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Lappach bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Gewässer sind in Form von Fischweihern im Südwesten und Südosten Lappachs sowie im Nordosten und in der Ortsmitte vorhanden. Der *Lappachgraben* entspringt nordwestlich des Ortsteils dem *Schwarzenbach* und führt durch Lappach hindurch bis nach Kleinneuses.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind um das gesamte bebaute Gebiet herum verteilt.

Im Nordwesten befindet sich eine kleine Waldfläche, im Nordosten schließt ein größerer Wald an. Im weiteren Umfeld sind im Süden noch kleinere Waldflächen zu finden.

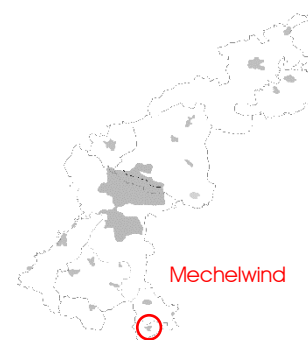
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Zwei kleine Teilflächen der Flur-Nr. 306/1 sind im Ökoflächenkataster eingetragen. Zu den landschaftlichen Besonderheiten von Lappach zählen die Fischweihergruppen, von denen einige als Biotope kartiert sind.

3.14 MEHELWIND

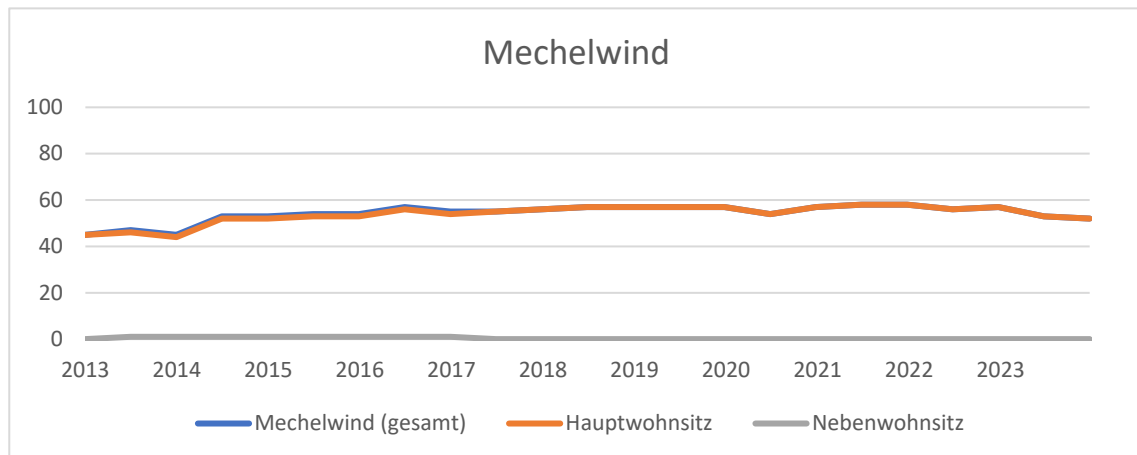


Mechelwind ist der südlichste Ortsteil von Höchststadt a.d. Aisch, der ca. 4,2 Kilometer vom südlichen Ortsausgang entfernt ist. Von dort aus ist der Ort über die St 2263 und anschließend die Kreisstraße ERH27 erreichbar. Seine bebaute Fläche beträgt etwa 4,18 Hektar und er liegt zwischen 305 und 318 Meter über dem Meeresspiegel. Mechelwind ist sehr ländlich geprägt, seine Bebauung besteht zum Großteil aus Höfen und familiären Landwirtschaftsbetrieben. Besonders im Nordosten des Dorfes lassen sich jedoch auch einige Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten finden.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

In Mechelwind liegt die Einwohnerzahl seit 2014 konstant zwischen 53 und 58 Einwohnern, wobei sie bei der letzten Feststellung 2023 bei nur 52 Einwohnern lag.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Mechelwind (Stand 31.12.2023; Stadt Höchststadt a. d. A.)

Der Ortsteil weist noch einige Flächenpotenziale auf, die vorrangig zu nutzen sind. Zusätzlich ist eine geringfügige Erweiterungsfläche geplant. Werden die vorhandenen Bauflächen zukünftig genutzt, ist mit einer konstanten Entwicklung in den nächsten Jahren zu rechnen.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Mechelwind sind keine Wirtschafts- oder Gewerbeeinrichtungen ansässig. Einige private landwirtschaftliche Betriebe bestehen jedoch.

In Mechelwind kreuzen sich 4 Wander- und 1 Radwanderweg. An der Ortsdurchfahrtstraße treffen sich sowohl der Radwanderweg als auch die Wanderwege, der Rangau-Randweg und der Rangau-Ostweg. Somit ist Mechelwind überdurchschnittlich gut an das Regionaltourismusnetz angeschlossen.

Ein Gebäude im Ortskern ist als ehemaliges Herrenhaus als Baudenkmal ausgezeichnet. Im Nordosten und Südwesten befinden sich zudem Bodendenkmäler aus dem Frühmittelalter.

BAUFLÄCHEN

				Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
14	Mechelwind		Bestand:								0,00 ha
	- Erweiterungsflächen					0,05					0,05 ha
14.1	Erweiterung & Ortsabrundung Nord	0,05 ha	M								
	- Änderungsflächen					4,24				0,12	4,36 ha
14a	Bestandsnachführung Ortskern	3,08 ha	M								
14b	Bestandsnachführung Ortskern	0,73 ha	M								
14c	Bestandsnachführung Spielplatz	0,12 ha	Grün								
14d	Bestandsnachführung Ortskern	0,43 ha	M								
14e	Rücknahme Sonderbaufläche	1,97 ha	LW								

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

Auch im südlichsten Ortsteil von Höchststadt waren ursprünglich keine Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Auch der bestehende Spielplatz im Zentrum war bisher nicht dargestellt. Mit der 4. Änderung (4.05) wurde im Osten eine Fläche als Dorfgebiet (MD) aufgenommen.

Westlich von Mechelwind wurde im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche aufgenommen (14e). Hier sollte eine pädagogische, therapeutische und kulturelle Einrichtung errichtet werden, in der vorwiegend Ferienprojekte (z.B. Kinderzirkus, Reittherapie) durchgeführt

werden können. Das Projekt wurde allerdings nie umgesetzt, weshalb hier nach wie vor landwirtschaftliche Flächen zu finden sind.

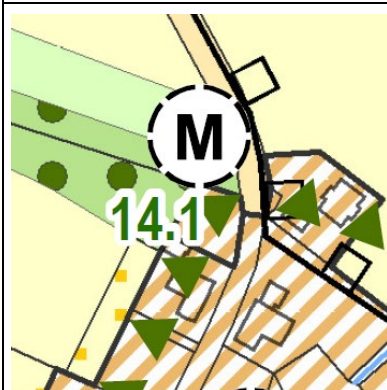
Im Nordwesten von Mechelwind wurde 2015 die Einbeziehungssatzung „Am Ochsenweiher“ rechtskräftig durch die der Flächennutzungsplan im Bereich der betroffenen Bauflächen zu berichtigen ist.

Geplante Bauflächen

In Mechelwind sind vereinzelt noch Bauflächen im Ortskern frei, die vorrangig zu bebauen sind. Aufgrund des geringen Bedarfs an Erweiterungsmöglichkeiten wird zusätzlich nur eine kleine gemischte Baufläche aufgenommen, für die der Stadt bereits eine Bauanfrage vorliegt. Hierdurch kann im Norden für eine Ortsabrundung gesorgt werden.

Aufgrund der Größe und Bedeutung des Ortsteils soll auch dieser zukünftig als Baufläche dargestellt werden. Hierdurch kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 14.1: ERWEITERUNG & ORTSABRUNDUNG NORD



Derzeitige Nutzung: Streuobstwiese

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,1 ha

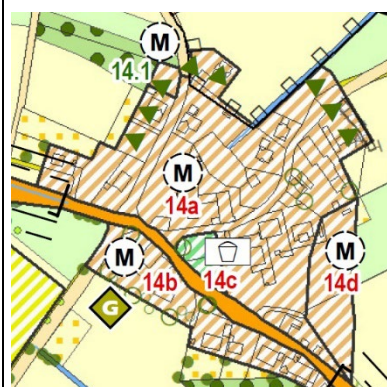
Konflikt: 2015 mit Einbeziehungssatzung als „Bestand Streuobstwiese“ ausgewiesen

Die 2015 aufgestellte Einbeziehungssatzung weist auf der Fläche eine Streuobstwiese „Bestand“ aus, die jedoch nicht als Kompensationsmaßnahme herangezogen wurde. Im tatsächlichen Bestand sind nur zwei Obstbäume auf dem Grundstück vorhanden, die Streuobstwiese erstreckt sich von dort in Richtung Westen und ist auch im Landschaftsplan dargestellt.

Auf der zusätzlich ausgewiesenen Fläche kann zukünftig eine Ortsabrundung entlang der bestehenden und bisher nur einseitig bebauten Straße geschaffen werden. Die vorhandene Erschließung kann somit effektiv ausgenutzt werden.

Die beiden vorhandenen Obstbäume können durch eine rücksichtvolle Bebauung erhalten werden.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 14A + 14B: BESTANDSNACHFÜHRUNG



Derzeitige Nutzung: bebaut

Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Flächen

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

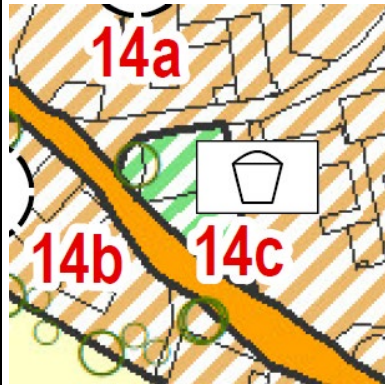
Fläche: ca. 3,1 ha (14a) + 0,7 ha (14b)

Aufgrund der Größe und der gewachsenen dörflichen Strukturen soll der Ortsteil zukünftig als Baufläche im Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Hierdurch kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Der Ortskern ist geprägt von land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen. An den Ortsrändern hat sich überwiegend Wohn-

bebauung entwickelt, die jedoch von den dörflichen Strukturen geprägt ist. Demnach wird der gesamte Ortsteil als Einheit betrachtet und alle Bauflächen als gemischte Bauflächen dargestellt

ÄNDERUNGSFLÄCHE 14C: BESTANDSNACHFÜHRUNG SPIELPLATZ



Derzeitige Nutzung: Spielplatz

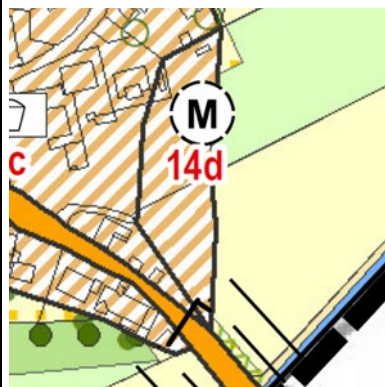
Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Flächen

Zukünftige Darstellung: Grünfläche Spielplatz

Fläche: ca. 0,1 ha

Um den Standort des vorhandenen Spielplatzes langfristig zu sichern, wird dieser als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 14D: ÄNDERUNG DER ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Derzeitige Nutzung: teilweise bebaut

Bisherige Darstellung: Dorfgebiet (MD)

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,4 ha

Die Fläche wurde im Rahmen der 4. Änderung als Dorfgebiet (MD) in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Außerdem wurde eine Teilfläche durch den Bebauungsplan „Mechelwind Ost“ überplant, in dem diese ebenfalls als Dorfgebiet festgesetzt wurde.

Da bisher noch keine Bebauung entstanden ist und neue Bauflächen

im Flächennutzungsplan nicht mehr detailliert differenziert werden, wird die Fläche als Änderungsfläche dargestellt, um diese von einem Dorfgebiet (MD) in eine gemischte Baufläche (M) zu ändern. Somit kann die Restfläche zukünftig flexibler entwickelt werden.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 14E: RÜCKNAHME EINER SONDERBAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: Sonderbaufläche (ohne Zweckbestimmung)

Zukünftige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Fläche: ca. 2,0 ha

Die Fläche wurde im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche dargestellt, eine Zweckbestimmung ist im Flächennutzungsplan nicht definiert. Hier sollte eine pädagogische, therapeutische und kulturelle Einrichtung errichtet werden, in der vorwiegend Ferienprojekte (z.B. Kinderzirkus, Reittherapie) durchgeführt werden können. Das Projekt wurde allerdings nie umgesetzt, weshalb hier nach wie vor landwirtschaftliche Flächen zu

finden sind. Die Baufläche wird demnach als Darstellung zurückgenommen.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Durch Mechelwind führt die Kreisstraße ERH 27, die den Ortsteil mit der St 2263 verbindet, die direkt nach Höchststadt führt.

Durch eine Bushaltestelle am denkmalgeschützten Herrenhaus ist Mechelwind an das ÖPNV-Netz des VGN angeschlossen. Die Haltestelle wird mehrmals täglich von einer Linie angefahren.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Mechelwind nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Mechelwind bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Am nördlichen Bebauungsrand steht eine Trafostation auf Flur-Nr. 470, die an die von Norden kommende und nach Osten führende Hochspannungsleitung angeschlossen ist und den Ortsteil mit Elektrizität versorgt. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Wasserflächen lassen sich im Norden und Osten des Gebiets in Form von Fischweihern finden; auch im Ortszentrum selbst liegt ein Teich.

Mechelwind ist vor allem von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Südlich liegt ein kleines Waldstück. In größerer Entfernung findet man weitere Waldflächen.

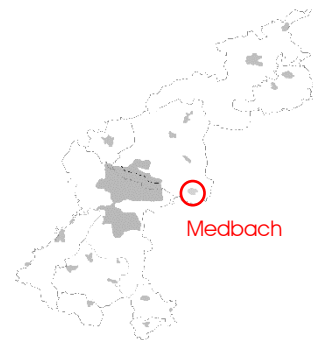
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Im Norden ziehen sich die Ausläufer des Landschaftsschutzgebiets LSG Mohrhof bis ins Bebauungsgebiet hinein, seine Grenze verläuft nördlich und östlich von Mechelwind. Teilflächen der Flur-Nr. 475/1 sind im Ökoflächenkataster geführt.

3.15 MEDBACH

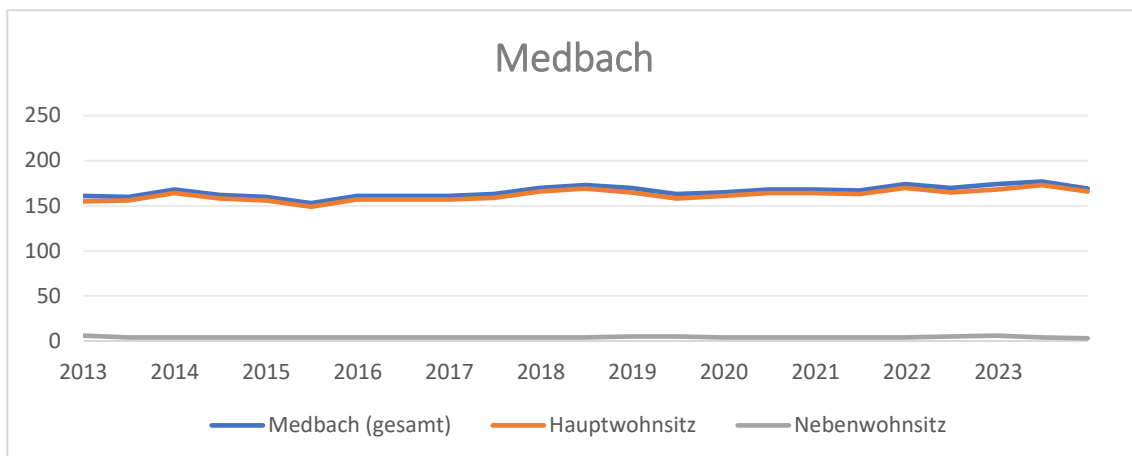


Der Ortsteil Medbach liegt ca. einen Kilometer östlich von Höchststadt und ist von dort über die ERH 36 erreichbar. Er bedeckt eine Fläche von etwa 7,3 Hektar und liegt im Schnitt 270 Meter über dem Meeresspiegel. Medbach liegt in unmittelbarer Umgebung der Autobahn A 3 und ist sehr ländlich geprägt. Die Bebauung besteht im Ortskern und dem südlichen Ortsteil zu großen Teilen aus Höfen und familiären landwirtschaftlichen Betrieben. Im Norden und Osten sind auch Einfamilienhäuser zu finden.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Medbach ist durch verschiedene Randbedingungen in seiner Entwicklung stark eingeschränkt, weshalb auch in der Vergangenheit kaum neue Bauflächen zur Verfügung gestellt werden konnten. In den letzten 10 Jahren schwankte die Einwohnerzahl leicht zwischen 153 und 177 Einwohnern, 2023 lag sie bei 169.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Medbach (Stand 31.12.2023; Stadt Höchststadt a. d. A.)

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist das Interesse an Bauflächen in Medbach groß, dennoch sollen Erweiterungsflächen unter Berücksichtigung der Verkehrslärmmissionen der Autobahn und des Überschwemmungsgebietes der Aisch sowie der Nähe zu Kompostieranlage und Wertstoffhof nur geringfügig vorgenommen werden. In dem Ortsteil soll zukünftig nur noch überwiegend nachwachsenden Generationen Bauland zur Verfügung gestellt und für eine zweckmäßige und natur- und umweltverträgliche Ortsabrundung gesorgt werden.

Mit der Realisierung eines Baugebietes ist in den nächsten Jahren mit einem geringen Anstieg der Bevölkerung zu rechnen.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Medbach sind mehrere kleine Betriebe, u. a. Handwerksbetriebe angesiedelt. Landwirtschaftliche Betriebe sind insbesondere südlich der Ortsstraße zu finden. Des Weiteren befindet sich östlich von Medbach die Deponie des Zweckverbandes Abfallwirtschaft. Weiter nördlich befindet sich außerdem eine Kompostieranlage, von der zeitweise starke Geruchsemissionen ausgehen. Ein Gasthaus im Ortskern bietet im Biergartenbetrieb einen sozialen Treffpunkt für die Anwohner.

Durch Medbach hindurch führt ein örtlicher Wanderweg, der Teil eines weitläufigen regionalen Wanderwegenetzes ist. Auch der Aischtalradweg verläuft durch den Ortsteil und bindet ihn so in den Regionaltourismus ein.

Kulturell ist in Medbach die Kapelle mit historischem Kreuzweg zu erwähnen, die als Baudenkmal kartiert ist. Darüber hinaus befindet sich in Medbach die katholische Kapelle St. Ottilien.

BAUFLÄCHEN

				Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
15	Medbach	Bestand:			0,80	6,06			0,17	0,70	7,73 ha
	- Erweiterungsflächen				0,48						0,48 ha
15.1	Erweiterung Medbach Nord-West	0,34 ha	W								
15.2	Erweiterung Medbach West	0,13 ha	W								
	- Änderungsflächen					0,68					0,68 ha
15a	Bestandsnachführung Ortskern	0,12 ha	M								
15b	Bestandsnachführung Ortsrand (Südwest)	0,28 ha	M								
15c	Bestandsnachführung Ortsrand (Südost)	0,28 ha	M								
15d	Bestandsnachführung Kompostieranlage	1,78 ha	V								
15e	Rücknahme Wohnbaufläche Nord	0,08 ha	LW								

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

Ein Großteil des Ortskerns von Medbach ist als Dorfgebiet (MD) definiert. Bereits im ursprünglichen FNP von 1997 waren die beiden Kapellen sowie die Fläche der Feuerwehr als Gemeinbedarfsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Östlich des Hauptortes erstreckt sich zudem eine große Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abfall“. Hier hat sich ein Wertstoffhof des Landkreises angesiedelt, von dem zeitweise Lärmbelastungen ausgehen, die auf den Ortsteil einwirken können.

Durch Medbach verläuft der Erlenbach, dessen Uferbereich als Gewässerbegleitgrün dargestellt ist und dadurch langfristig geschützt werden soll. Außerdem befindet sich im Zentrum der große Spielplatz, der ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen ist, um dessen Bestand zu sichern.

Gegenüber dem ursprünglichen Flächennutzungsplan ergaben sich bisher zwei Änderungen in Medbach. Mit der 1. Änderung wurde die Baufläche nördlich der Feuerwehr von einer MD-Fläche in eine Wohnbaufläche geändert, um hier insbesondere Wohnnutzung entwickeln zu können. Im Osten wurde im Rahmen der 4. Änderung das vorhandene Dorfgebiet in Richtung Wertstoffhof erweitert.

Aufgrund der Nähe zur Autobahn ist Medbach von Lärmimmissionen betroffen, die auch nach dem Autobahnausbau und der Errichtung einer geplanten Lärmschutzwand noch zu berücksichtigen sind. Demnach erhalten auch die geplanten/geänderten Flächen, die sich innerhalb der von der Autobahn GmbH des Bundes übermittelten Isophonen (nachts) befinden, im Rahmen der Gesamtfortschreibung die Umgrenzung für besonderen Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, die in der verbindlichen Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen sind.

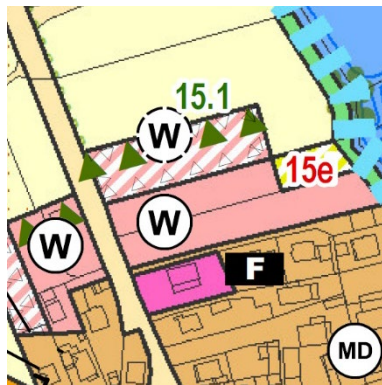
Im Süden steht Medbach unter dem Einfluss des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aisch. Dieses grenzt unmittelbar an die vorhandenen Bauflächen an, teilweise sind bereits Gebäude innerhalb des Schutzgebietes errichtet worden. Der Hochwasserschutz ist in diesem Bereich des Ortsteils insbesondere zu berücksichtigen, um Schäden zu vermeiden.

Geplante Bauflächen

Aufgrund seiner Nähe zur Kernstadt Höchstadt sowie zur Autobahn und des leicht positiven Trends in der Bevölkerungsentwicklung bietet sich der Ortsteil für die bedarfsgerechte Ausweisung von Erweiterungsflächen an. Dies ist aufgrund des Überschwemmungsgebietes der Aisch im Süden, der Deponie im Osten und der Autobahn im Westen jedoch schwierig umzusetzen. Deshalb werden nur zwei kleinere Flächen im Norden entsprechend der angrenzenden Nutzung als Wohnbauflächen ausgewiesen, durch die die angrenzenden Straßen effektiv genutzt werden können.

Darüber hinaus ist in den vergangenen Jahren auch außerhalb der dargestellten Bauflächen Bebauung entstanden, die im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zukünftig entsprechend ihrer aktuellen Nutzung in Bauflächen geändert werden.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 15.1: ERWEITERUNG MEDBACH NORD-WEST



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Fläche: ca. 0,3 ha

Erschließung: Die Erschließung kann über eine Stichstraße erfolgen, die an die angrenzende Ortsverbindungsstraße angeschlossen wird. Hier kann auch ein Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen.

Konflikt: Lärmimmissionen Autobahn

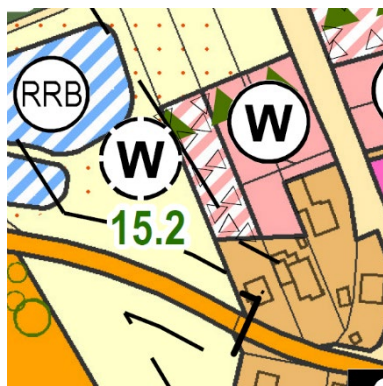
Da aufgrund der aufgeführten Randbedingungen eine Entwicklung von Bauflächen nur im Nordwesten von Medbach möglich ist, werden dort an zweckmäßiger Stelle weitere Bauflächen aufgenommen, um hier in den nächsten Jahren bedarfsgerecht weitere Wohnbauflächen erschließen zu können. Die Nachfrage in dem Ortsteil ist aufgrund seiner guten verkehrstechnischen Anbindung an die Kernstadt Höchstadt und die Autobahn A3 groß. Dennoch ist es das Ziel der Stadt, hier weiterhin überwiegend einheimische junge Familien anzusiedeln, um die gute Dorfgemeinschaft langfristig aufrechtzuerhalten.

Die geplante Baufläche grenzt an eine bereits ausgewiesene Wohnbaufläche, die dadurch zukünftig erweitert werden kann. Diese ist zwar noch nicht bebaut, jedoch gab es hier in den letzten Jahren aufgrund von konkreten Bauanfragen bereits Planungen für eine zukünftige Erschließung. Zur Ortsabrundung bietet sich die Aufnahme einer Erweiterungsfläche zweckmäßiger Größe am nordwestlichen Ortsrand an. Diese ist dann im Sinne einer Ortsabrundung mit einer Ortsrandeingrünung in das Landschaftsbild einzubinden.

Aufgrund der Nähe zur Autobahn A3 wird die Fläche mit dem Planzeichen 15.6 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen versehen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Belange des

Umweltschutzes, insbesondere des Immissionsschutzes, bei den weiterführenden Planungen in der verbindlichen Bauleitplanung besonders berücksichtigt werden. Zwar wird im Rahmen des 3-spurigen Autobahnausbaus derzeit ein Lärmschutzwall errichtet, dennoch ist auch weiterhin mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 15.2: ERWEITERUNG MEDBACH WEST



Derzeitige Nutzung: Brachfläche

Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Fläche: ca. 0,1 ha

Erschließung: Es handelt sich hier um ein Hinterliegergrundstück, das nicht an eine Verkehrsfläche grenzt. Hinsichtlich einer zukünftigen Erschließung muss bei konkreteren Planungen ein Erschließungskonzept erstellt werden.

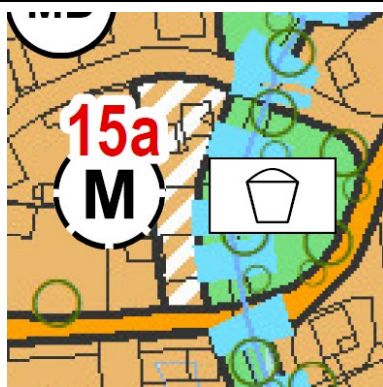
Konflikt: Lärmimmission Autobahn, Erschließung

Die zweite geplante Wohnbaufläche dient der Ortsabrundung. Hier können bei Bedarf geringfügig weitere Bauflächen für junge, einheimische Familien erschlossen werden. Eine zweckmäßige Erschließung ist vor der Einleitung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens zu prüfen. Hier ist ein Erschließungskonzept zu erstellen, das sowohl eine verkehrstechnische Erschließung als auch die Ver- und Entsorgung gewährleistet.

Auch der Lärmschutz ist besonders zu berücksichtigen. Um sicherzustellen, dass aufgrund der Nähe zur Autobahn A3 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden, um den schädlichen Umwelteinflüssen (Lärm) entgegenzuwirken, wird die Fläche mit dem Planzeichen 15.6 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen versehen.

Da es sich auch hier um eine Ortsabrundung handelt, ist die Baufläche entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Landschaftsplan einzugrünen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 15A: BESTANDSNACHFÜHRUNG ORTSKERN



Derzeitige Nutzung: bebaut

Bisherige Darstellung: Grünfläche, Gewässerbegleitgrün

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

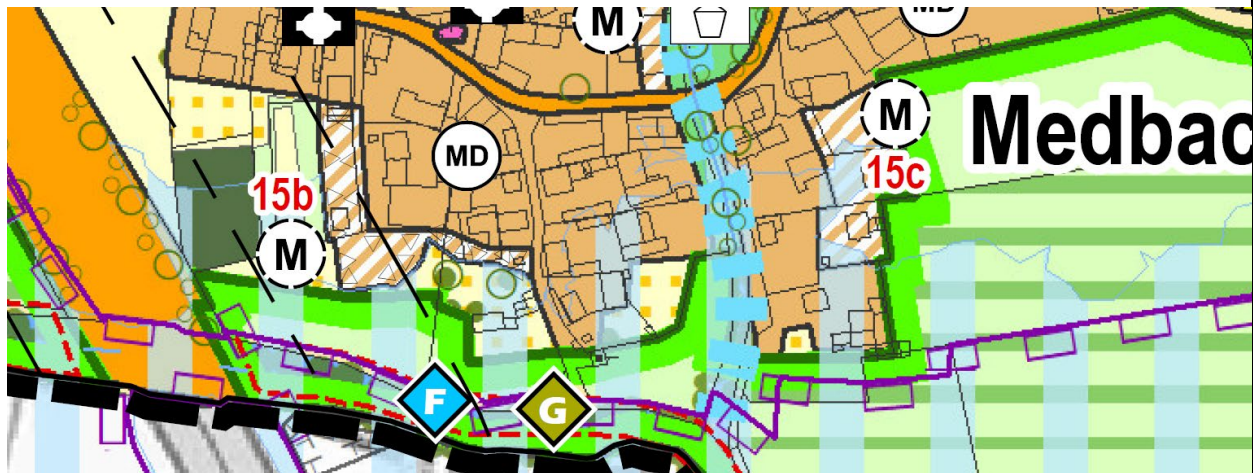
Fläche: ca. 0,1 ha

Erschließung: Die Grundstücke sind bereits erschlossen

Konflikt: Nähe zu Gewässer (Erlenbach)

Zur Bestandsnachführung werden die beiden betroffenen Grundstücke zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt, da hier bereits eine Bebauung vorhanden ist. Die Fläche war ursprünglich als Grünfläche entlang des Erlenbachs ausgewiesen. Zu dessen Uferbereich wurde bei der damaligen Bebauung ausreichend Abstand eingehalten, sodass fortan die Aufnahme als Baufläche erfolgt. Voraussetzung hierfür ist, dass die Uferbereiche zukünftig weiterhin geschützt werden.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 15B + 15C: BESTANDSNACHFÜHRUNG ORTSRAND



Derzeitige Nutzung: größtenteils bereits bebaut

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,3 ha + 0,3 ha

Erschließung: Die Grundstücke sind bereits erschlossen

Konflikt: Überschwemmungsgebiet der Aisch

Beide Flächen befinden sich am südlichen Ortsrand von Medbach und sind bereits bebaut. Während innerhalb der Änderungsfläche 15b bereits landwirtschaftliche Nebengebäude (Hallen) entstanden sind, sind in Änderungsfläche 15c zwei Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut. Das dritte betroffene Flurstück wird als Lagerfläche für Holz genutzt und ist den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Anwesen zuzuordnen. Um den Ort abzurunden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, werden die bereits bebauten Flächen auch im Flächennutzungsplan in den Ortsteil integriert.

Die Grenzen der Baufläche 15b orientieren sich am festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Aisch und liegen somit nicht innerhalb dieses Schutzgebietes. Die beiden bereits bebauten Grundstücke unter 15c befinden sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes, die als Lagerplatz genutzte Fläche außerhalb. Bei zukünftigen Planungen zu weiteren baulichen Veränderungen oder Neubauten sind die unter 2.2.7 erfolgten Hinweise zu beachten.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 15D: BESTANDSNACHFÜHRUNG KOMPOSTIERANLAGE



Derzeitige Nutzung: Kompostieranlage

Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: Versorgungsfläche „Abfall“

Fläche: ca. 1,8 ha

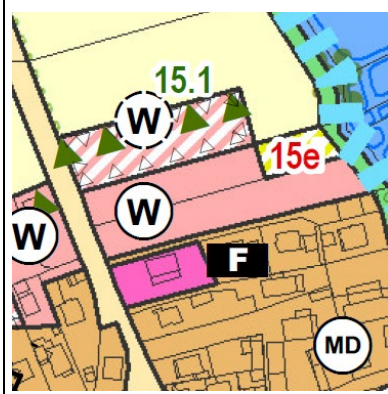
Konflikt: Immissionen (Geruch)

Neben der nordöstlich von Medbach gelegenen Deponie (Wertstoffhof), die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist, befindet sich daran angrenzend auch eine Kompostieranlage des

Landkreises Erlangen-Höchstadt. Um den Standort auch langfristig zu sichern, soll auch diese Fläche zukünftig als Versorgungsfläche „Abfall“ dargestellt werden.

Aufgrund der teilweise starken Geruchsbelastung wird das Planzeichen 15.6 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ergänzt.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 15E: RÜCKNAHME WOHNBAUFLÄCHE NORD



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche

Zukünftige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Fläche: ca. 0,1 ha

Die gesamte Wohnbaufläche im Norden von Medbach wurde im Rahmen der 1. Änderung (1.02) in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Da jedoch eine Teilfläche langfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht, wird diese zukünftig wieder aus dem FNP herausgenommen und entsprechend ihrer aktuellen Nutzung dargestellt.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Medbach ist durch die Kreisstraße ERH 36 mit Höchststadt a. d. Aisch im Westen und Aisch im Osten direkt verbunden. Sie führt von Höchststadt kommend durch eine Autobahnunterführung hindurch durch den Ortsteil. In unmittelbarer Nähe der Ortschaft verläuft die Autobahn A 3, deren nahegelegene Auffahrt Höchststadt-Ost innerhalb weniger Autominuten über die ERH 36 und die B 470 zu erreichen ist. Somit ist die Fernstraßenanbindung von Medbach als überdurchschnittlich gut zu bewerten. Derzeit wird die A 3 dreispurig ausgebaut, wobei in diesem Zuge eine Lärmschutzwand zwischen der Autobahn und dem Ortsteil Medbach errichtet wird. Durch die vorliegende Planung der Autobahn GmbH des Bundes wird deutlich, dass sich dadurch eine Verbesserung der Bestandssituation ergibt. Jedoch wird der Ortsteil, vor allem nachts, weiterhin durch die Lärmimmissionen beeinträchtigt. Betroffen hiervon sind insbesondere Wohngebäude, für die in Allgemeinen Wohngebieten deutlich höhere Anforderungen an den Lärmschutz bestehen. Darauf ist bei Neubauten oder Neuausweisungen in der verbindlichen Bauleitplanung Rücksicht zu nehmen.

Medbach besitzt 3 Bushaltestellen, die von den drei verschiedenen Buslinien mehrmals täglich angefahren werden, wodurch die Anbindung der Anwohner bis Höchststadt, Herzogenaurach und Erlangen gesichert ist.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Deponie des Zweckverbandes Abfallwirtschaft und die Kompostieranlage in Medbach werden von Bürgern des Landkreises Erlangen-Höchstadt aus der Region Höchststadt angefahren, um ihre Wertstoffe und Gartenabfälle dort abzuliefern. Somit handelt es sich hierbei um lokal bedeutsame Einrichtungen, die das Umland mit wichtigen Dienstleistungen versorgen. Aufgrund der Geruchsbelästigungen, die teilweise von beiden, insbesondere aber von der Kompostieranlage ausgehen, werden beide Ver- und Entsorgungsflächen mit der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen versehen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Medbach bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Nordöstlich liegt der Fußpunkt einer Fischweiherkette, die sich nach Norden hin über Kieferndorf und Saltendorf bis nach Bösenbechhofen erstreckt. Im Süden markiert die Aisch die Dorfgrenze. Dort mündet auch der Erlenbach, der durch den Ortsteil fließt.

Der Großteil der umliegenden Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Im Osten wird Pferdehaltung betrieben.

Am Ortsausgang in Richtung Aisch führt die ERH 36 durch ein kurzes Waldstück, das den Ortskern von der Mülldeponie trennt. Die Kompostieranlage im Osten liegt inmitten einer größeren bewaldeten Fläche. Auch nahe der A 3 im Südwesten befindet sich eine kleine, isolierte Waldfläche.

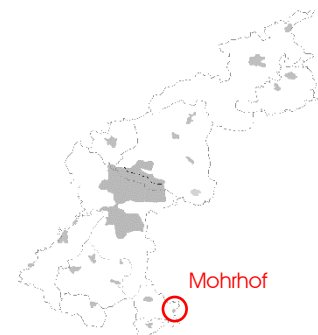
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Südlich des Ortsteiles befindet sich ein großflächiges Vogelschutzgebiet, das sich entlang der Aisch ausbreitet und das darüber hinaus als Biotop kartiert ist. Teile des Vogelschutzgebietes sind zugleich als Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutzgebiet eingetragen.

3.16 MOHRHOF

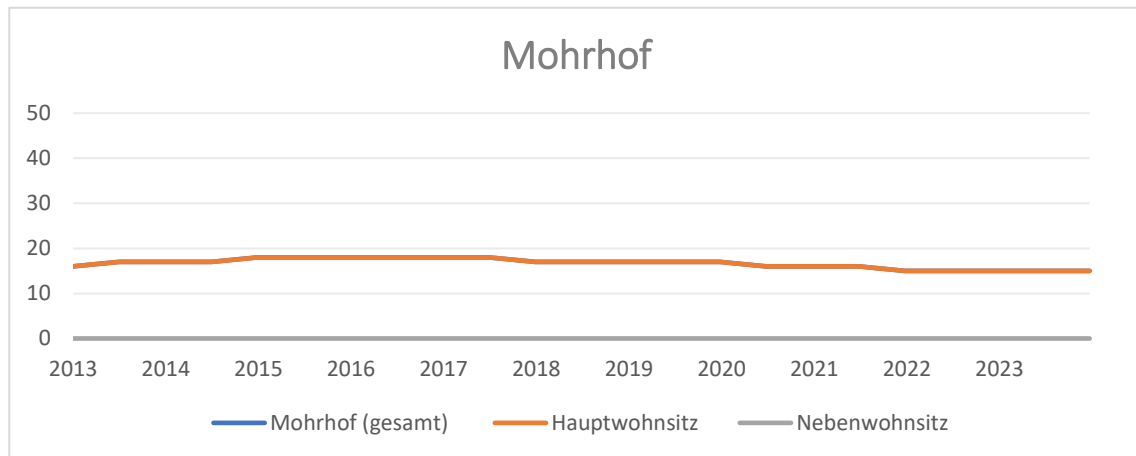


Mohrhof stellt den flächen- und einwohnermäßig kleinsten Ortsteil von Höchststadt a. d. Aisch dar und befindet sich ca. 4,2 Kilometer südöstlich des südlichen Ortsausgangs von Höchststadt. Er ist von dort über die St 2263 und die anschließende Gemeindeverbindungsstraße nach Biengarten erreichbar. Der Ort bedeckt eine Fläche von etwa 1,69 Hektar und liegt im Schnitt zwischen 292 und 297 Meter über dem Meeresspiegel. Mohrhof ist sehr ländlich geprägt, die Bebauung des Dorfes besteht aus 3 Höfen.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Mit seinen 15 Einwohnern stellt Mohrhof neben Antoniuskapelle und Greienmühle den kleinsten Ortsteil dar.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Mohrhof (Stand 31.12.2023; Stadt Höchststadt a. d. A.)

Da es sich bei den Bewohnern der angesiedelten landwirtschaftlichen Höfe um drei einheimische Familien handelt, ist zukünftig nicht damit zu rechnen, dass sich die Einwohnerzahl positiv entwickelt. Aufgrund des demographischen Wandels ist eher mit einer konstanten bzw. fallenden Bevölkerungsentwicklung zu rechnen.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Mohrhof sind 3 landwirtschaftlich genutzte Höfe im Familienbetrieb zu finden. Weitere Betriebe sind nicht vorhanden.

Nordwestlich des Bebauungsgebiets verläuft der Wanderweg Rangau-Randweg, der sich im Norden mit dem Fränkischer Karpfenradweg trifft, welcher westlich an Mohrhof vorbeiführt. Durch den Ortsteil selbst führen keine Rad- oder Wanderwege.

BAUFLÄCHEN

		Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
16	Mohrhof	Bestand:							0,00 ha
	- Erweiterungsflächen								0,00 ha
	- Änderungsflächen			1,69					1,69 ha
16a	Bestandsnachführung Ortskern	1,69 ha		M					

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

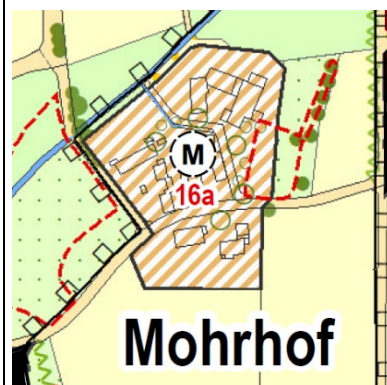
Bauflächen Bestand

Im kleinsten Ortsteil im Südosten von Höchststadt befinden sich drei Anwesen mit landwirtschaftlichen Betrieben. Neben einzelnen Baumstandorten sind hier im gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan nur landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Bauflächen PLANUNG

Mohrhof wird von der Stadtverwaltung als eigener Ortsteil geführt und soll deshalb zukünftig als Baufläche dargestellt werden, um eine kontrollierte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Hierdurch möchte man die Bedeutung von Mohrhof unterstreichen und eine baurechtlich eindeutige Zuordnung im gesamten Stadtgebiet erwirken. Die Uferbereiche des Mohrhofgrabens sind in ausreichendem Abstand von Bebauung freizuhalten.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 16A: BESTANDSNACHFÜHRUNG ORTSKERN



Derzeitige Nutzung: bebaut

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Flächen

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 1,7 ha

Mohrhof wird von der Stadt als eigenständiger Ortsteil geführt und weist durch seine Bebauung bereits dörfliche Strukturen auf, wenngleich beispielsweise ein Anschluss an die städtische Kläranlage fehlt. Um die Bedeutung von Mohrhof und dessen umgebender Landschaft (Weihergebiete) zu unterstreichen, soll der gesamte Ortsteil als Baufläche aufgenommen werden. Aufgrund der Größe der drei landwirtschaftlich

genutzten Anwesen kann hier nicht mehr von einem Aussiedlerhof gesprochen werden. Die Umgrenzungen der Baufläche orientieren sich an den bestehenden Grundstücksgrenzen, um zukünftige Erweiterungen der landwirtschaftlichen Anwesen sicherzustellen.

Vom Mohrhofgraben sind ausreichend Abstandsflächen einzuhalten, um das Gewässer zu schützen.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Der Ortsteil ist über Gemeindeverbindungsstraßen mit weiteren Ortsteilen verbunden. Eine direkte Verbindung zu übergeordneten Straßen ist nicht vorhanden.

Mohrhof besitzt keine Bushaltestelle und ist somit nicht an das ÖPNV-Netz des VGN angeschlossen.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Mohrhof nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch

ABWASSER: Mohrhof verfügt nicht über einen Anschluss an die Kläranlage Höchststadt. Die Anwesen besitzen Kleinkläranlagen.

STROMVERSORGUNG: Mohrhof bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Nördlich fließt der *Mohrhofgraben* am Ortsteil vorbei, der zwischen den nahegelegenen Weihern liegt.

Die nähere Umgebung von Mohrhof ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Waldflächen sind erst in einem Abstand von 300 m vorhanden.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Mohrhof ist eingegrenzt vom Landschaftsschutzgebiet Mohrhof. Über die Weihergebiete im Norden und Nordosten erstrecken sich FFH-Gebiete sowie das Vogelschutzgebiet Aischgrund und das Naturschutzgebiet Vogelfreistätte Weihergebiet bei Mohrhof. Darüber hinaus sind einige große Flächen außerhalb, aber auch im direkten Anschluss an die Bebauung Mohrhofs, im Ökoflächenkataster geführt oder als Biotope kartiert.

Die Vogelfreistätte Weihergebiet bei Mohrhof kann aufgrund ihres schützenswerten Status und ihres landschaftsprägenden Charakters als landschaftliche Besonderheit angesehen werden.

3.17 NACKENDORF

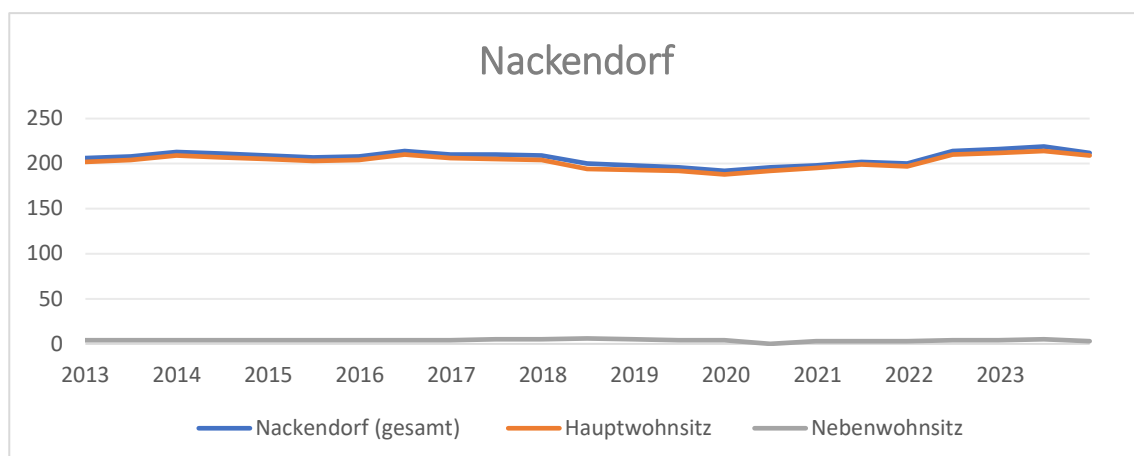


Der drittgrößte Ortsteil Nackendorf liegt ca. 1,1 Kilometer nördlich von Höchststadt und ist von dort über die St 2763 direkt erreichbar. Er bedeckt eine Fläche von etwa 12,8 Hektar und liegt im Schnitt zwischen 284 und 302 Meter über dem Meeresspiegel. Nackendorf ist sehr ländlich geprägt, vor allem im Dorfczentrum sind Höfe und landwirtschaftliche Betriebe zu finden, an den Dorfrändern nimmt die Zahl von Einfamilienhäusern jedoch zu.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Nachdem die Einwohnerzahlen zwischen 2018 und 2020 auf unter 200 Einwohner abgefallen sind, entwickelte sich die Bevölkerung seither wieder positiv und weist derzeit 212 Einwohner auf.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Nackendorf (Stand 31.12.2023; Stadt Höchststadt a. d. A.)

Werden die vorhandenen Flächenpotenziale zukünftig genutzt, ist mit einem deutlichen Anstieg der Einwohnerzahl zu rechnen. Da sich die freien Flächen jedoch in Privatbesitz befinden, hat die Stadt Höchststadt keine Möglichkeit, eine Vermarktung oder Bebauung voranzutreiben. Aufgrund dessen werden

sich die Einwohnerzahlen zunächst auf einem konstanten Niveau bewegen. Positiv kann sich jedoch die Neuausweisung eines kleinen Wohngebietes auf die künftige Einwohnerzahl auswirken.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Nackendorf ist unter anderem eine KFZ-Werkstatt angesiedelt. Eine Gaststätte gibt es in Nackendorf nicht mehr, jedoch werden in einem Gasthaus Übernachtungen angeboten. Darüber hinaus gibt es weitere kleine und landwirtschaftliche Betriebe.

Zentral am Dorfplatz gelegen befindet sich die katholische St.-Laurentius-Kapelle, die zur St. Georg Kirche in Höchststadt gehört. In unmittelbarer Nähe der Kapelle treffen zwei örtliche Wander- und ein Radwanderweg aufeinander. Die Wanderwege kommen von Südwesten, teilen sich jedoch an der Kreuzung; Nr. 16822 verläuft weiter die Ortsdurchfahrtsstraße entlang in Richtung Etzelskirchen, während Nr. 13328 nach Nordwesten abbiegt und an einer Weiherkette entlang durch den Wald führt. Somit ist Nackendorf an das Regionaltourismusnetz angeschlossen. Derzeit laufen außerdem Planungen für die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses.

Eine Scheune in der Ortsmitte und die St. Laurentius Kapelle sind als Baudenkmäler ausgewiesen. Im Bereich der Kapelle befindet sich außerdem ein Bodendenkmal.

BAUFLÄCHEN

				Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
17	Nackendorf		Bestand:		2,87	8,77			0,01	1,19	12,84 ha
	- Erweiterungsflächen				0,39						0,39 ha
17.1	Erweiterung Westen	0,39 ha	W								
	- Änderungsflächen					0,44				0,22	0,66 ha
17a	Bestandsnachführung am Spielplatz	0,14 ha	M								
17b	Bestandsnachführung Dorfplatz	0,08 ha	M								
17c	Bestandsnachführung Ortskern	0,22 ha	M								
17d	Rücknahme gemischte Baufläche Ost	0,49 ha	LW								
17e	Rücknahme gemischte Baufläche Ost	1,00 ha	LW								
17f	Rücknahme gemischte Baufläche Nord	0,22 ha	Grün								

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

Nackendorf weist im Ortszentrum gemischte Bauflächen auf, die teilweise als Dorfgebiete genauer definiert sind. Im Süden und Südwesten waren darüber hinaus im FNP von 1997 bereits Wohnbauflächen dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes von Höchststadt 1997 beschränkte sich die Bebauung von Nackendorf auf die zentralen Bereich entlang der St 2763, südlich der Weiher. Bereits mit der 1. Änderung 1999 kamen im Süden, angrenzend an den Wald, weitere Wohnbauflächen und Dorfgebiete hinzu, deren Genehmigung zuvor versagt wurde. Im Rahmen der 8. Änderung wurden dann weitere gemischte Bauflächen und Grünflächen im Osten sowie nördlich der Weiher ausgewiesen, die inzwischen größtenteils bebaut sind. Gleiches gilt für die durch die 9. Änderung aufgenommene Wohnbaufläche im Westen, die mit der 13. Änderung erneut verändert wurde.

Die Kapelle im Zentrum von Nackendorf wurde bisher nur symbolisch dargestellt und befand sich innerhalb einer Grünfläche im Ortszentrum. Der große örtliche Spiel- und Bolzplatz wurde ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Die ortsprägenden Weiher sowie der Verlauf der Birkach sind bereits als Wasserflächen mit umgebenden Grünflächen dargestellt. Der Ortsteil ist umgeben von Waldflächen.

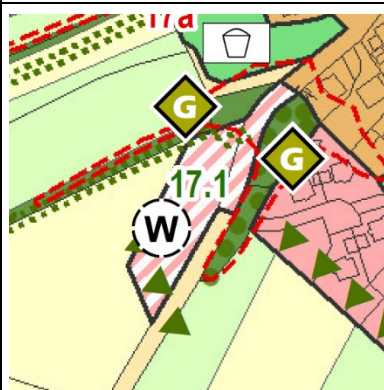
Nördlich von Nackendorf, an der Autobahn A 3 gelegen, befindet sich außerdem ein unbefestigter Flugplatz, der als Fläche für den Luftverkehr definiert ist. Östlich angrenzend soll eine Sonderbaufläche für eine Freiflächenphotovoltaikanlage entstehen. Beide Flächen sind dem Planblatt 23 zu entnehmen.

Geplante Bauflächen

Aufgrund der angrenzenden Wälder und Weiher kann sich Nackendorf nur noch geringfügig entwickeln. Darüber hinaus stehen noch zahlreiche Freiflächen für eine Bebauung zur Verfügung, die sich jedoch in Privatbesitz befinden und für die Stadt kaum aktivierbar sind. Die Innenentwicklungspotenziale sind vorrangig zu entwickeln. Eine bisher dargestellte Fläche, die auch langfristig nicht aktivierbar ist, wird im Rahmen der Gesamtfortschreibung zukünftig wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Zusätzlich zu den bisher ausgewiesenen Bauflächen wird nur eine kleine Erweiterungsfläche südwestlich einer bestehenden Wohnsiedlung aufgenommen, um hier kurzfristig Bauflächen zur Verfügung stellen zu können.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 17.1: ERWEITERUNG WESTEN



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Fläche: ca. 0,4 ha

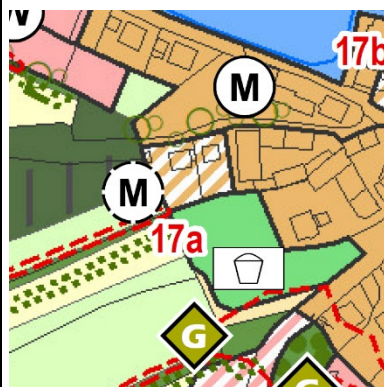
Konflikt: Zersiedelung, angrenzende naturnahe Hecke

Der Ortsteil weist noch zahlreiche Baulücken auf, die für die Stadt jedoch nicht aktivierbar sind. Dennoch möchte man insbesondere einheimischen Familien zukünftig Bauflächen zur Verfügung stellen, um diese an den Ort zu binden und so die gewachsene Dorfgemeinschaft

zu fördern und zu erhalten. Die Fläche gegenüber eines bestehenden und bebauten Wohngebietes bietet sich aufgrund der vorhandenen Ortsstraße an, die nur geringfügig erweitert werden muss. Auch die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen können hierdurch effektiv ausgenutzt werden.

Die angrenzende, biotopkartierte naturnahe Hecke ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und langfristig zu schützen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 17A: BESTANDSNACHFÜHRUNG AM SPIELPLATZ



Derzeitige Nutzung: bebaut

Bisherige Darstellung: Grünfläche

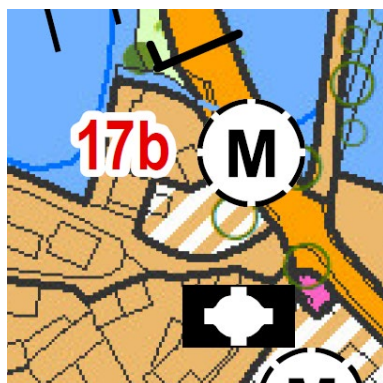
Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,1 ha

Die Grundstücke waren bisher als Grünfläche am Spielplatz ausgewiesen, sind jedoch inzwischen bebaut. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bauflächen wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt, wenngleich hier bisher nur Wohnnutzung vorhanden ist.

Der Ortskern wird hier als eine Einheit betrachtet, die nach wie vor geprägt ist von landwirtschaftlichen Anwesen. Eine grundstücksspezifische Ausweisung entsprechend der aktuellen Nutzung erweist sich hier nicht als zweckmäßig.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 17B: BESTANDSNACHFÜHRUNG DORFPLATZ



Derzeitige Nutzung: Dorfplatz

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

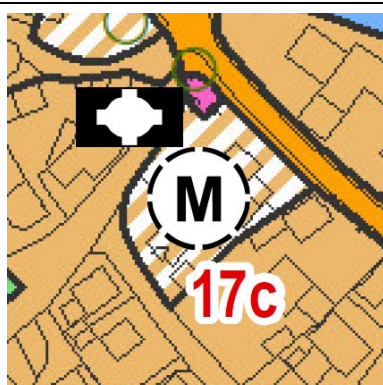
Fläche: ca. 0,1 ha

Konflikt: Lage an der Staatsstraße

Die Fläche ist derzeit als Grünfläche ausgewiesen, ist jedoch kreisförmig befahrbar. Um dem Zweck einer Grünfläche nicht zu widersprechen, wird der Dorfplatz zukünftig als gemischte Baufläche aufgenommen, um diesen auch städtebaulich weiterentwickeln zu können.

Im Einwirkungsbereich der St 2763 ist ein ausreichender Schallschutz zu gewährleisten. Die zutreffenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18 005 Teil 1 sind in Bezug auf die schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten oder zu unterschreiten. Zur Aufrechterhaltung von Sicherheit und Leichtigkeit des Staatsstraßenverkehrs sollte möglichst auf eine mittelbare Erschließung über Ortstraßen geachtet werden.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 17C: BESTANDSNACHFÜHRUNG ORTSKERN



Derzeitige Nutzung: bebaut

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,2 ha

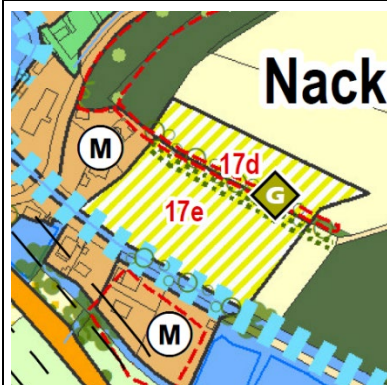
Konflikte: Lage an der Staatsstraße

Die Fläche ist derzeit als Grünfläche ausgewiesen und war der angrenzenden Kapelle zuzuordnen. Da hier inzwischen eine Bebauung entstanden ist, möchte man im Sinne einer Bestandsnachführung zukünftig eine gemischte Baufläche darstellen. Hier überwiegt zwar

derzeit die Wohnnutzung, der Ortskern ist jedoch geprägt von landwirtschaftlichen Anwesen.

Im Einwirkungsbereich der St 2763 ist ein ausreichender Schallschutz zu gewährleisten. Die zutreffenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18 005 Teil 1 sind in Bezug auf die schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten oder zu unterschreiten. Zur Aufrechterhaltung von Sicherheit und Leichtigkeit des Staatsstraßenverkehrs sollte möglichst auf eine mittelbare Erschließung über Ortstraßen geachtet werden.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 17D + 17E: RÜCKNAHME GEMISCHTER BAUFLÄCHEN



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

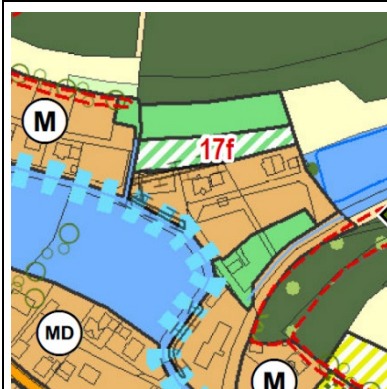
Bisherige Darstellung: gemischte Baufläche

Zukünftige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Fläche: ca. 0,5 ha + 1,0 ha

Die Flächen wurden im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Bauflächen aufgenommen, eine Bebauung ist jedoch bisher nicht erfolgt. Da die Flächen der Stadt auch langfristig nicht zur Verfügung stehen, werden diese entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung wieder in landwirtschaftliche Flächen geändert.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 17F: RÜCKNAHME GEMISCHTER BAUFLÄCHEN



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: gemischte Baufläche

Zukünftige Darstellung: Grünfläche

Fläche: ca. 0,2 ha

Die Flächen wurden im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Bauflächen aufgenommen, eine Bebauung ist jedoch bisher nicht erfolgt. Die Flächen befinden sich zudem in Privatbesitz, eine Erschließung als Baugebiet ist hier derzeit nicht möglich. Entsprechend der Ausweisung der nördlich angrenzenden Flächen als Grünfläche, wird der Bereich ebenfalls als Grünfläche dargestellt und weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

VERKEHR/ INFRASTRUKTUR

Über die St 2763, die auch als Ortsdurchfahrtsstraße fungiert, ist neben Höchstadt im Südosten und Mühlhausen im Norden auch die Autobahnauffahrt Höchstadt-Nord direkt erreichbar.

Nackendorf besitzt jeweils eine Haltestelle an der Ortsein- und -ausfahrt, jeweils auf nur einer Straßenseite. An beiden Haltestellen hält ein Bus nach Höchstadt mehrmals täglich.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Nackendorf nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchstadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchstadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Nackendorf bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Es befinden sich zwei Trafostationen im Ortsteil, eine gegenüber dem Spielplatz auf Flur-Nr. 947 und eine weitere am Ortsausgang in Richtung Höchstadt auf Flur-Nr. 907. Letztere bildet den Endpunkt einer von Nordosten kommenden Hochspannungsleitung, während die Trafostation gegenüber dem Spielplatz eine Verbindung mit einer von Südosten nach Nordwesten verlaufenden

Hochspannungsleitung herstellt. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Gewässer finden sich in Form von Fischweihern vor allem am nördlichen und südlichen Ortsrand, aber auch innerhalb des Dorfes.

Alle Nackendorf umgebenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt bzw. sind keiner Nutzung zugewiesen.

Es befinden sich einige kleinere Waldflächen im Norden, Nordosten und Osten. Im Süden und Westen schließt der Ortsteil an ein sehr großes Waldgebiet an.

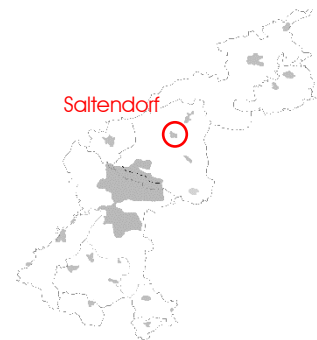
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

An der Bebauungsgrenze und darüber hinaus sind einige Flächen im Süden, Südosten sowie im Norden und Nordwesten als Biotope kartiert sowie im Ökoflächenkataster eingetragen.

3.18 SALTENDORF

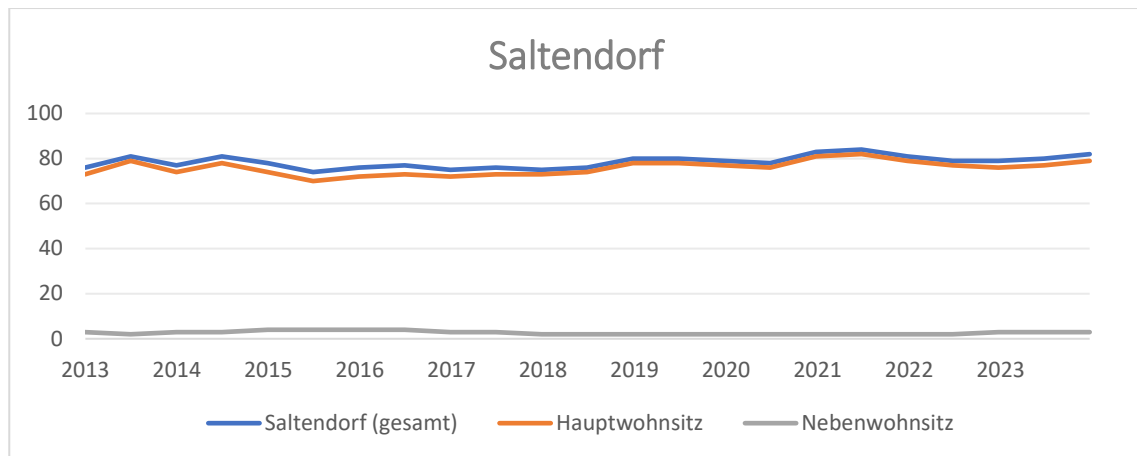


Der Ortsteil Saltendorf liegt ca. 2,6 Kilometer von Höchststadt entfernt und ist von dort direkt über die St 2254 erreichbar. Er bedeckt eine Fläche von etwa 5,61 Hektar und liegt im Schnitt 280 Meter bis 293 Meter über dem Meeresspiegel. Saltendorf ist sehr ländlich geprägt. Das Dorfzentrum besteht zu großen Teilen aus Höfen und familiären landwirtschaftlichen Betrieben, während sich vor allem am östlichen Dorfrand auch Einfamilienhäuser finden lassen.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Derzeit leben in Saltendorf 82 Einwohner, was in etwa dem Durchschnitt seit 2013 entspricht. Da der Ortsteil in sich abgerundet ist und keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden, kann man davon ausgehen, dass die Bevölkerungsentwicklung ähnlich konstant verläuft, wie in den letzten 10 Jahren.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Saltendorf (Stand 31.12.2023; Stadt Höchststadt a. d. A.)

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

Neben landwirtschaftlichen Betrieben sind in Saltendorf keine anderen Gewerbe oder Einzelhandelbetriebe zu finden.

Von Norden kommend führen drei Radwanderwege auf derselben Route durch Saltendorf hindurch: der Main-Aurach-Radweg, der Höchststadt-Bamberg-Radweg sowie ein Radwanderweg. Sie alle folgen der Gemeindeverbindungsstraße weiter nach Süden. Somit ist Saltendorf an das Regionaltourismusnetz angeschlossen.

BAUFLÄCHEN

		Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
18	Saltendorf	Bestand:	1,05	3,13				0,09	4,27 ha
	- Erweiterungsflächen								0,00 ha
	- Änderungsflächen			1,30				0,14	1,43 ha
18a	Bestandsnachführung Nordwest	0,72 ha	M						
18b	Bestandsnachführung Süd	0,57 ha	M						
18c	Bestandsnachführung Feuerwehr	0,14 ha	Grün						

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

Der Ortsteil ist im Zentrum als Dorfgebiet dargestellt, im Osten wurden Wohnbauflächen ausgewiesen. Zentral gelegen befindet sich außerdem die Freiwillige Feuerwehr und ein Spielplatz, die beide innerhalb einer Grünfläche liegen.

Nördlich an den bebauten Ort grenzen große Weiher an, im Osten Wald mit besonderer Schutzfunktion.

Bauflächen geplant

Die Fläche der Feuerwehr wird zukünftig nicht nur symbolisch, sondern als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Eine im Nordwesten bebaute Fläche wird zudem ebenso als Baufläche aufgenommen, wie der im Süden liegende landwirtschaftliche Betrieb.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 18A: BESTANDSNACHFÜHRUNG NORDWEST



Derzeitige Nutzung: bebaut

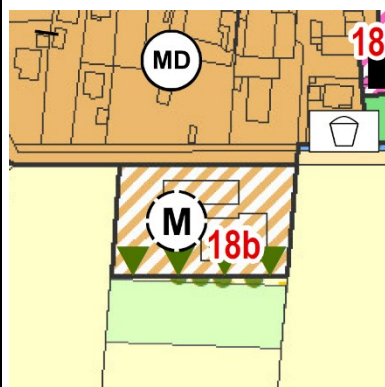
Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,7 ha

Da die Grundstücke bereits bebaut sind, jedoch durchaus Nachverdichtungspotenzial besteht, wird der Bereich zukünftig als Baufläche dargestellt. Zudem kann für eine Ortsabrundung gesorgt werden, weshalb die Bauflächen auch einzugrünen sind. Aufgrund der vorhandenen Bebauung mit landwirtschaftlichem Anwesen sowie Wohnbebauung wird die Fläche zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 18B: BESTANDSNACHFÜHRUNG SÜD



Derzeitige Nutzung: bebaut

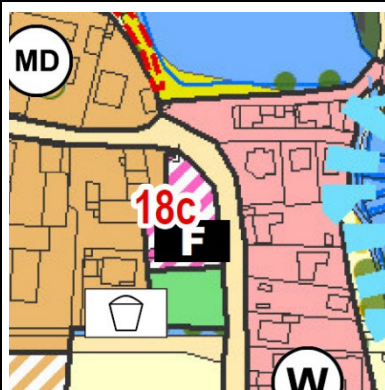
Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,6 ha

Hier befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der zukünftig als gemischte Baufläche aufgenommen wird und somit in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen werden kann. Von dem Betrieb gehen Immissionen aus.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 18C: BESTANDSNACHFÜHRUNG FEUERWEHR



Derzeitige Nutzung: Feuerwehr

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Fläche: ca. 0,1 ha

Um den Standort der Feuerwehr langfristig zu sichern, wird dieser nicht mehr nur symbolisch innerhalb der Grünfläche, sondern als eigenständige Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Über die St 2254 ist Saltendorf direkt mit Etzelskirchen im Südwesten und Bösenbechhofen und Zentbechhofen im Nordosten verbunden. Durch eine Gemeindeverbindungsstraße ist der Ortsteil außerdem an Kieferndorf und Medbach im Süden angeschlossen.

Die Haltestellen am westlichen Ortsausgang werden täglich mehrfach nach Höchststadt angefahren. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich in der Mitte des Ortsteils an der Kreuzung der St 2254 mit der

Gemeindeverbindungsstraße. Sie stellt werktags eine Verbindung Richtung Zentbechhofen dar und wird 2-mal angefahren. Dieselbe Linie in Richtung Bamberg Bahnhof/Vorplatz hält nicht in Saltendorf.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Saltendorf nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Saltendorf bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Zudem befindet sich eine Trafostation auf Flur-Nr. 936 in unmittelbarer Nähe zum Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr. Sie bildet den Endpunkt einer von Südwesten kommenden Hochspannungsleitung. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Eine Fischweiherkette erstreckt sich von Nordwesten nach Südosten, am Waldrand entlang in Richtung Süden. Der große Münchweiher im Nordosten reicht bis Bösenbechhofen.

Alle Saltendorf umgebenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt bzw. sind keiner Nutzung zugewiesen.

Im Osten schließt eine große Waldfläche (Berghölzer) direkt an die bestehende Bebauung an, im Norden und Westen erstreckt sich ebenfalls eine große, zusammenhängende Waldfläche (Strittsee, Hundschlag).

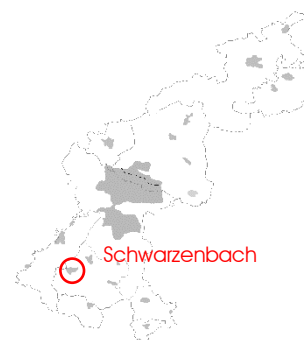
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Im südöstlichen Waldgebiet liegt eine als FFH-Gebiet ausgewiesene Weiherkette. Entlang des Ufers des Münchweihers befinden sich außerdem Biotope. Der große *Münchweiher*, der sich im Norden bis nach Bösenbechhofen erstreckt, kann darüber hinaus als landschaftliche Besonderheit angesehen werden.

3.19 SCHWARZENBACH

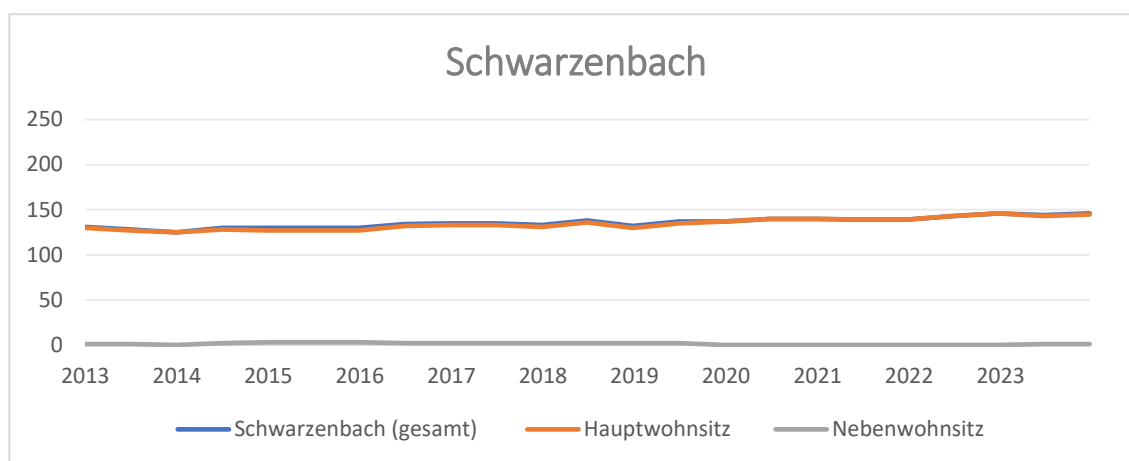


Der Ortsteil Schwarzenbach liegt ca. 2,4 Kilometer südwestlich vom Ortsausgang Höchststadt entfernt und ist von dort über eine Gemeindeverbindungsstraße, die durch Lappach führt, erreichbar. Er bedeckt eine Fläche von etwa 6,62 Hektar und liegt im Schnitt zwischen 283 und 296 Meter über dem Meeresspiegel. Schwarzenbach ist sehr ländlich geprägt. Die Bebauung des Dorfes besteht zu großen Teilen aus Höfen und familiären landwirtschaftlichen Betrieben. Im Norden und Nordosten sind jedoch auch vermehrt Einfamilienhäuser zu finden.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Bevölkerung von Schwarzenbach hat sich in den letzten 10 Jahren konstant positiv entwickelt. 2023 lebten 146 Einwohner in dem Ortsteil, wodurch die Bevölkerung seit 2013 um ca. 21 Einwohner gestiegen ist.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Schwarzenbach (Stand 31.12.2023; Stadt Höchststadt a. d. A.)

Bei einer Bebauung der freien Bauflächen, insbesondere innerhalb der westlichen Wohnbauflächen, kann in den nächsten Jahren mit einem konstanten bis deutlichen Anstieg der Bevölkerung gerechnet werden.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Schwarzenbach befindet sich ein Tonstudio. Einzelhandelsgeschäfte oder sonstiges Gewerbe sind jedoch nicht in Schwarzenbach angesiedelt.

Durch den Ortsteil führen von Südwesten kommend ein Rad- und ein Wanderweg. Der Radweg verläuft in Richtung Lappach. Der Wanderweg verläuft über weite Strecken gleich, knickt aber am östlichen Ortsende in Richtung Wald ab und führt erst in Lappach wieder auf die Route des Radwegs. Schwarzenbach ist damit an das Regionaltourismusnetz angeschlossen.

BAUFLÄCHEN

				Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
19	Schwarzenbach			Bestand:	1,36	4,09				0,05	5,50 ha
	- Erweiterungsflächen				0,12	0,34					0,46 ha
19.1	Erweiterung, Ortsabrundung	0,34 ha	M								
19.3	Lückenschluss	0,12 ha	W								
	- Änderungsflächen					1,19			0,05		1,24 ha
19a	Bestandsnachführung West	0,58 ha	M								
19b	Bestandsnachführung Ortskern	0,22 ha	M								
19c	Bestandsnachführung Feuerwehr	0,05 ha	Gemein								
19d	Rücknahme Wohnbaufläche WSG	0,84 ha	LW								
19e	Aufnahme "Aussiedlerhof"	0,39 ha	M								

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

Schwarzenbach hat seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1997 mehrere Änderungen erfahren. Damals war der Bereich östlich des Schwarzenbachs als Dorfgebiet bzw. weiter östlich als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich des Gewässers wurde entlang der Gemeindeverbindungsstraße ein Dorfgebiet ausgewiesen. Die Genehmigung daran angrenzende Wohnbauflächen im Nordwesten und Südwesten wurde damals versagt. Die Gewässer (Weiher und Schwarzenbach) wurden als Wasserflächen, die Uferbereiche als großzügige Grünflächen ausgewiesen. Der Standort der Feuerwehr war symbolisch markiert.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden insbesondere die zuvor versagte Wohnbaufläche im Südwesten aufgenommen sowie weitere Dorfgebietsflächen im Norden ergänzt. Mit der 8. Änderung wurde die Dorfgebietsfläche im Norden erneut erweitert. Die 1997 geplante, aber versagte Wohnbaufläche im Nordwesten wurde im §13b-Verfahren aufgenommen und wird im FNP zukünftig als Bestand dargestellt.

Geplante Bauflächen

Innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen befinden sich noch freie Baugrundstücke, insbesondere im Bereich der vor wenigen Jahren aufgenommenen Wohnbaufläche im Westen. Nachdem im Ortskern innerhalb der ursprünglichen Grünfläche zum Schutz des Schwarzenbachs bereits teilweise Bebauung erfolgt ist, soll hier die Möglichkeit bestehen, die Nachverdichtung weiter voranzutreiben.

Auch im Bereich der Wohnbaufläche östlich des Ortskerns wird eine Baufläche zur Nachverdichtung aufgenommen. Darüber hinaus wird zur Nachverdichtung und Ortsabrundung eine gemischte Baufläche im Osten von Schwarzenbach aufgenommen, die jedoch bedarfsgerecht zu entwickeln ist.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden die Ortsteile als einheitliche Siedlungsstrukturen betrachtet, wobei die einzelnen Grundstücke innerhalb der Siedlungseinheit nicht einzeln gewertet werden. Die einzelnen unbebauten Flächen im Ortskern werden als Freiflächen bewertet und somit bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt. Da es sich bei den Änderungsflächen lediglich um jeweils einzelne Bauplätze handelt, ist eine Darstellung mit neuem Gebietscharakter nicht zweckmäßig, wenngleich die Wohnnutzung überwiegt. Um die bestehenden Strukturen zu berücksichtigen, sollten die Flächen in den Ort mit Dorfcharakter einbezogen werden.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 19.1: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: Wiese

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,3 ha

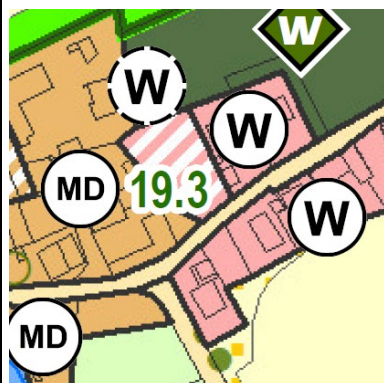
Erschließung: Die Erschließung ist über eine an die vorhandene Ortsstraße angeschlossene Stichstraße möglich.

Konflikt: Zersiedelung, Heckenbestand entlang der Straße

Aufgrund der Lage gegenüber eines landwirtschaftlichen Anwesens und der verkehrsgünstigen Lage an der Gemeindeverbindungsstraße bietet sich die Fläche an, um jungen, einheimischen Familien bedarfsgerecht Flächen zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig den Ort in östliche Richtung abzurunden. Die bestehende Hecke entlang der Straße sollte bei einer zukünftigen Erschließung jedoch erhalten werden. Möglich wäre hierzu eine Erschließung über eine Stichstraße, die an die bestehende Ortsstraße angeschlossen wird.

Aufgrund der Lage gegenüber eines landwirtschaftlichen Anwesens können sich davon ausgehende Immissionen ergeben. Die Fläche wird zukünftig als gemischte Baufläche ausgewiesen, um dort nicht nur jungen Familien die Möglichkeit zu geben, sich ein Eigenheim zu bauen, sondern auch Betriebserweiterungen ortsansässiger Landwirte zu unterstützen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 19.3: LÜCKENSCHLUSS



Derzeitige Nutzung: Wiese

Bisherige Darstellung: keine

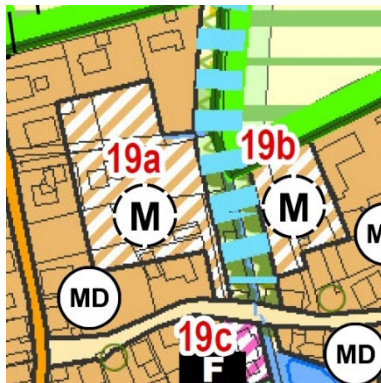
Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Fläche: ca. 0,1 ha

Erschließung: Die Erschließung kann über die direkt angrenzende Ortsstraße erfolgen.

Die Fläche war bisher im Flächennutzungs- und Landschaftsplan nicht dargestellt, sie stellt demnach eine Baulücke zwischen bebauter Wohnbaufläche und gemischter Baufläche dar. Aufgrund einer konkreten Anfrage sieht die Stadt hier die Möglichkeit, kurzfristig eine gewachsene Baulücke innerhalb des Ortskerns zu schließen und somit die Innenentwicklung voranzutreiben. Aufgrund der vorliegenden Anfrage für die Errichtung eines Wohnhauses und der angrenzend bereits vorhandenen Wohnbauflächen wird die Baufläche zukünftig ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 19A + 19B: BESTANDSNACHFÜHRUNG WEST UND ORTSKERN



Derzeitige Nutzung: teilweise bebaut, teilweise Wiese

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,6 ha + 0,2 ha

Erschließung: Die Erschließung kann über die jeweils vorhandenen Anschlüsse (Stichstraßen) an die Ortsstraßen erfolgen. Die Besitzverhältnisse sind hierfür jedoch vorab zu klären.

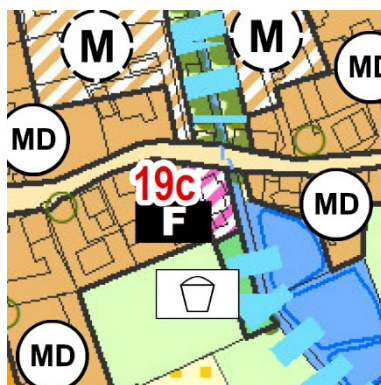
Konflikt: Uferbereich Schwarzenbach

Die Flächen beidseits des örtlichen Gewässers Ill. Ordnung sind im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsbereiche bereits bebaut, weshalb die Aufnahme als Baufläche in erster Linie der Bestandsnachführung dient. Die Ausweisung als gemischte Bauflächen ergibt sich aus den angrenzenden und durch land- und forstwirtschaftliche Stellen geprägten Bereichen.

Teile der Änderungsflächen sind noch unbebaut, sind jedoch als Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zu bewerten. Hier ist eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung möglich, da dadurch die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Verkehrsflächen effektiv ausgenutzt werden können sowie große Freiflächen innerhalb des Ortskernes geschlossen werden können. Um einen Flickenteppich durch die Ausweisung einzelner Grundstücke als Bestands-, Änderungs- und Erweiterungsflächen zu vermeiden, wird hier eine zusammenhängende Änderungsfläche mit dem Ziel der Bestandsnachführung und Nachverdichtung ausgewiesen. Die unbebauten Grundstücke fließen bei der Bedarfsermittlung als Freiflächen mit ein und werden somit bei der Gegenüberstellung Bedarf – Neuausweisungen berücksichtigt.

Die Uferbereiche des Schwarzenbachs sind bei zukünftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen und freizuhalten. Die Bauflächen halten jedoch bereits ausreichende Abstandsflächen ein, wodurch eine zu nah heranführende Bebauung generell vermieden und das Gewässer geschützt wird.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 19C: BESTANDSNACHFÜHRUNG FEUERWEHR



Derzeitige Nutzung: Feuerwehr

Bisherige Darstellung: Grünfläche

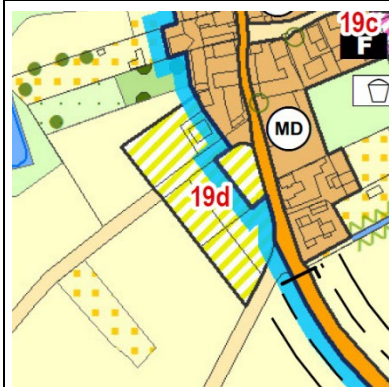
Zukünftige Darstellung: Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Fläche: ca. 0,1 ha

Erschließung: Das Grundstück ist bereits erschlossen

Um den Standort der Feuerwehr langfristig zu sichern, wird dieser nicht mehr nur symbolisch innerhalb der Grünfläche, sondern als eigenständige Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 19D: RÜCKNAHME WOHNBAUFLÄCHE WSG



Derzeitige Nutzung: Wiese

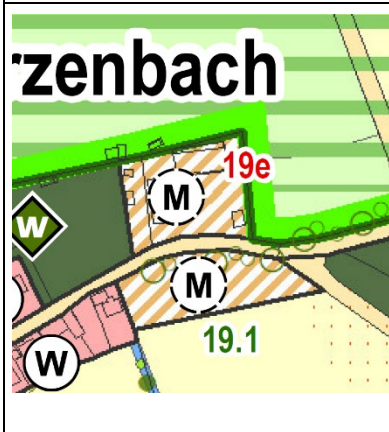
Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche

Zukünftige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Fläche: ca. 0,8 ha

Aufgrund der Nichtverfügbarkeit der Fläche und des fehlenden Bedarfs wird die Wohnbaufläche zukünftig aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 19E: AUFNAHME „AUSSIEDLERHOF“



Derzeitige Nutzung: bebaut, Aussiedlerhof

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,4 ha

Seitens der Stadt wird der landwirtschaftliche Betrieb nicht als Aussiedlerhof bewertet, sondern wird nur durch Wald vom Ortskern getrennt. Durch die zukünftig ausgewiesene Baufläche gegenüber befindet sich auch der Hof nicht mehr abgelegen und wird somit in den Ortskern integriert. Durch die Aufnahme als Baufläche kann eine städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt werden.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Über eine Gemeindeverbindungsstraße ist Schwarzenbach im Nordosten mit Höchststadt und über die ERH 18 mit Lonnerstadt und der B 470 verbunden.

Am Feuerwehrhaus befindet sich eine Bushaltestelle, die mehrmals täglich angefahren wird und eine Verbindung nach Höchststadt darstellt.

FLÄCHE FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Schwarzenbach nicht ausgewiesen. Am Bebauungsrand gelegen, steht eine Trafostation auf Flur-Nr. 16, die an die von Nordosten kommende Hochspannungsleitung angeschlossen ist und den Ortsteil mit Elektrizität versorgt.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Schwarzenbach bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Westlich des Ortsteils befinden sich 5 größere Weiher (Kapellenwegweiher). Im Südosten findet man eine Weiherkette, bestehend aus 7 Weihern, die sich im Süden entlang des Schwarzenbachs weiter ausbreitet.

Schwarzenbachs nähere Umgebung ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Am östlichen Ortsrand sind einige Grundstücke von einem kleinen Waldstück eingeschlossen. Das Ortsende schließt im Osten direkt an ein größeres Waldstück an.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Schwarzenbach ist umgrenzt von einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Innerhalb des Ortsteiles sind jedoch keine landschaftlichen Besonderheiten vermerkt.

3.20 STERPERSDORF

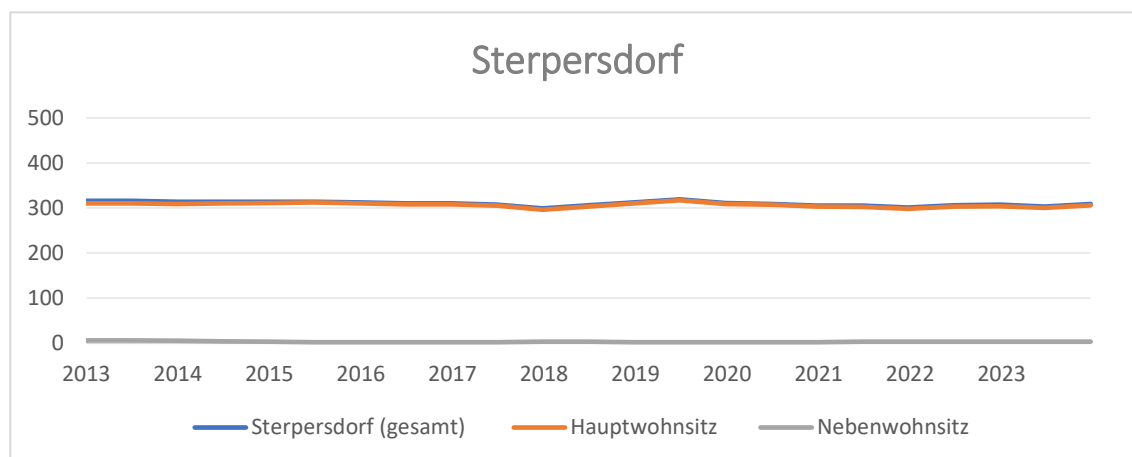


Sterpersdorf ist nach Fläche und Einwohnern der drittgrößte Ortsteil und liegt ca. 1,9 Kilometer Luftlinienmessung südwestlich von Höchststadt. Von dort aus ist er über eine Gemeindeverbindungsstraße von der B 470 aus erreichbar. Seine bebaute Fläche beträgt etwa 13,75 Hektar und er liegt zwischen 271 und 288 Meter über dem Meeresspiegel. Sterpersdorf ist recht ländlich geprägt, der Ortskern besteht zu großen Teilen aus Höfen und familiären Landwirtschaftsbetrieben, wobei vor allem die nördlichen, östlichen und südöstlichen Teile des Dorfes von Wohnhäusern dominiert werden.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Mit 309 Einwohnern stellt Sterpersdorf den drittgrößten Ortsteil nach Etzelskirchen und Zentbechhofen dar. Die Bevölkerungsentwicklung weist in den vergangenen Jahren jedoch deutliche Schwankungen auf. Dabei fiel die Einwohnerzahl von 314 (2012) innerhalb von 4 Jahren auf 299 (2017), ehe sie wieder auf über 300 Einwohner anwuchs.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Sterpersdorf (Stand 31.12.2023; Stadt Höchstadt a. d. A.)

Aufgrund der vorhandenen Dorfgemeinschaft und der Größe und Lage des Ortsteils, werden hier zukünftig weitere Bauflächen, insbesondere Wohnbauflächen, ausgewiesen. In den nächsten 15-20 Jahren ist dadurch mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung zu rechnen.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Sterpersdorf sind neben einer Metzgerei weitere kleine Betriebe, sowie ein Landwirtschaftsbetriebe vorhanden. Auf den gewerblichen Bauflächen im Norden hat ein weltweit agierendes Leuchtengeschäft mit eigener Produktion seinen Sitz.

Die einen Kilometer südwestlich liegende Antoniuskapelle gehört zu Sterpersdorf. Auf dem dortigen *Lauberberg* befindet sich auch ein Gasthaus, das gerne von Wandertouristen besucht wird und sowohl Mahlzeiten als auch Übernachtungsmöglichkeiten anbietet.

Am westlichen Dorfrand, dem Aischufer folgend, verlaufen zwei Radwanderwege: der *Fränkische Karpfenradweg* und der *Aischtalradweg*. Außerdem führt der Wanderweg *Antoniusweg* größtenteils entlang derselben Route. Somit ist Sterpersdorf an das Regionaltourismusnetz angeschlossen.

Besonders sehenswert ist auch die Sterpersdorfer Mühle, die zu den am besten erhaltenen Mühlen im Aischgrund zählt und bereits einen Denkmalpreis gewonnen hat.

In Sterpersdorf befinden sich einige Baudenkmäler, darunter das Pfarrhaus, ein Felsenkeller auf Flur-Nr. 73 und die Gebäude der Sterpersdorfer Mühle am westlichen Ortsrand. Entlang der Straße in Richtung Antoniuskapelle finden sich weitere Baudenkmäler in Form von Bildsäulen. Die Gelände der Kirche St. Vitus und der Antoniuskapelle gelten als Bodendenkmal, ebenso Teile der Flur-Nr. 140 im Nordosten und größere Flächen in der Umgebung der Antoniuskapelle.

BAUFLÄCHEN

		Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
20	Sterpersdorf	Bestand:	6,23	4,86	0,96		0,31	0,48	12,84 ha
	- Erweiterungsflächen		2,32					0,81	3,13 ha
20.1	Erweiterung Wohngebiet Nord	1,18 ha	W						
20.3	Verlegung Bolzplatz	0,81 ha	Grün						
20.4	Erweiterung Wohnen Süd	1,14 ha	W						
	- Änderungsflächen		0,48	0,90			0,19		1,57 ha
20a	Bestandsnachführung Wohnen Nord	0,37 ha	W						
20b	Bestandsnachführung Ortskern (Kirche)	0,42 ha	M						
20c	Bestandsnachführung Ortskern	0,11 ha	M						
20d	Bestandsnachführung Ortsrand Süd (M)	0,13 ha	M						
20e	Bestandsnachführung Ortsrand Süd (W)	0,11 ha	W						
20f	Bestandsnachführung Feuerwehr	0,19 ha	Gem						
20g	Bestandsnachführung Mühle	0,25 ha	M						

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

Nach Etzelskirchen und Zentbechhofen stellt Sterpersdorf den drittgrößten Ortsteil der Stadt Höchststadt dar. Hier sind neben gemischten Bauflächen im Ortskern, die als Dorfgebiet näher definiert sind, auch große Wohnbauflächen im Norden und Osten dargestellt. Nach der 1. und 4. Änderung wurden bereits weitere Flächen im Flächennutzungsplan aufgenommen bzw. geändert. Hierdurch wurden die Wohnbauflächen im Osten sowie das Gewerbegebiet im Norden erweitert. Im Süden wurden Flächen, die ursprünglich als Wohnbauflächen geplant, jedoch versagt wurden, als Grünflächen (LW, Bolzplatz) aufgenommen. Inzwischen wurden mittels Ergänzungssatzung zwei Grundstücke nahe dem Friedhof als Wohnbauflächen aufgenommen.

Im Flächennutzungsplan sind drei Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt, zusätzlich gibt es im Südosten einen Bolzplatz. Tatsächlich ist jedoch nur ein Spielplatz nahe dem Pfarramt im Ortskern sowie der Bolzplatz vorhanden.

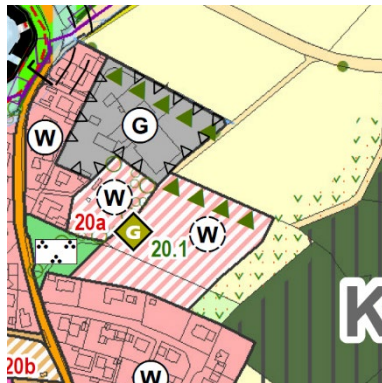
Die Kirche St. Vitus sowie das dazugehörige katholische Pfarramt sind als Gemeinbedarfsflächen im FNP enthalten.

Geplante Bauflächen

Die Entwicklung von Sterpersdorf ist im Westen durch die Aisch begrenzt. Im Osten schließt ein kleiner Wald an und im Süden sollen auch zukünftig Flächen für die Landwirtschaft erhalten werden. Dennoch ist es das Ziel der Stadt, besonders in den großen Ortsteilen Erweiterungsflächen auszuweisen. In Sterpersdorf sieht man hierfür aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, der Nähe zur Kernstadt und zur B 470 und der vorhandenen Dorfgemeinschaft großes Potenzial. Die Ausweisung neuer Baugebiete soll dabei bedarfsgerecht entwickelt werden. Hierzu ist die Verlegung des Bolzplatzes erforderlich.

Neben der Ausweisung zweier Wohnbauflächen folgt im Rahmen der Gesamtfortschreibung die Bestandsnachführung mehrerer bebauter Flächen innerhalb des Ortskerns. Auch die an der Aisch angesiedelte Feuerwehr und Mühle werden als Baufläche aufgenommen, um deren Standorte langfristig zu sichern und städtebaulich entwickeln zu können.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 20.1: ERWEITERUNG WOHNGEBIET NORD



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Fläche: ca. 1,2 ha

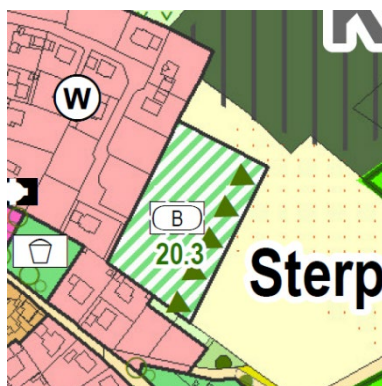
Erschließung: Für die Erschließung des Gebietes ist ein Erschließungskonzept zu erstellen, da die Bauflächen nicht an eine vorhandene Straße angrenzen.

Konflikt: Erschließung

Wie bereits erläutert, möchte man in den größeren Ortsteilen vermehrt Wohnbauflächen ausweisen, da in der Kernstadt Höchstadt nur noch begrenzt Flächen zur Verfügung stehen. Da die Grundstücke in Sterpersdorf verfügbar sind und durch die Ausweisung der nördliche Teil des Ortes mit dem Ortskern verbunden werden kann, wird die Ausweisung an dieser Stelle als zweckmäßig erachtet.

Ein Erschließungskonzept muss vor der Einleitung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erstellt werden, da ein direkter Anschluss an die Gemeindeverbindungsstraße im Ortskern nicht möglich ist. Hier befinden sich innerhalb der Grünfläche Keller, die eine Durchfahrt nicht ermöglichen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 20.3: VERLEGUNG BOLZPLATZ



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche

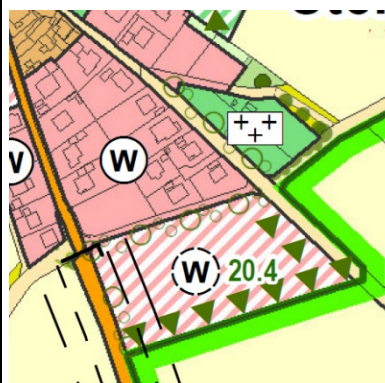
Zukünftige Darstellung: Grünfläche Bolzplatz

Fläche: ca. 0,8 ha

Aufgrund der Besitzverhältnisse kann auf der Fläche nicht die nach der 1. Änderung des FNP geplante Wohnbaufläche innerhalb des Grundstücks umgesetzt werden. Da der Bolzplatz aufgrund der Erweiterungsfläche 20.4 zukünftig umgesiedelt werden muss, um diesen zu erhalten, wird die bisher als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche

nun als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz dargestellt. Die fußläufige Erreichbarkeit, auch in Verbindung mit dem bestehenden Kinderspielplatz, ist vorhanden.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 20.4: ERWEITERUNG WOHNEN SÜD



Derzeitige Nutzung: Bolzplatz, landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: Grünfläche, Bolzplatz

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Flächengröße: ca. 1,1 ha

Erschließung: Die Erschließung ist über Ortsstraßen möglich, eine direkte Erschließung über die angrenzende Kreisstraße ist nicht möglich.

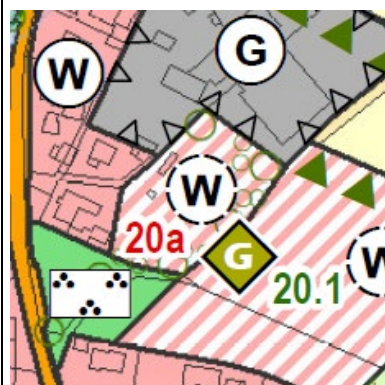
Konflikt: vorhandene Ortsabrundung, Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, Orts- und Landschaftsbild

Auch hier können bei Bedarf weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. Da in Sterpersdorf keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen, ist nach der Erweiterung im Nordosten (20.1) nur eine Entwicklung in Richtung Süden möglich. Der aktuell auf der Fläche befindliche Bolzplatz wird auf eine zweckmäßige Fläche verlegt (siehe 20.3).

Durch die angrenzenden Ortsstraßen ist eine Erschließung gesichert, wobei darauf zu achten ist, dass keine direkte Erschließung über die westlich angrenzende Kreisstraße erfolgt. Auch die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der ERH18 sind zu berücksichtigen.

Durch eine vorhandene Hecken- und Baumreihe ist der Ort im Süden bereits abgerundet und eingegrünt, darüber hinaus liegt die Fläche innerhalb des im Regionalplan dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und weist durch die fingerhafte Ausstülpung negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auf. Die zukünftige Bebauung ist demnach in das Landschaftsbild zu integrieren, die bestehenden Hecken und Bäume zu erhalten und das Baugebiet zur freien Landschaft hin neu einzugrünen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 20A: BESTANDSNACHFÜHRUNG WOHNEN NORD



Derzeitige Nutzung: bebaut, Gartennutzung

Bisherige Darstellung: Grünfläche mit Baumpflanzungen

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Fläche: ca. 0,4 ha

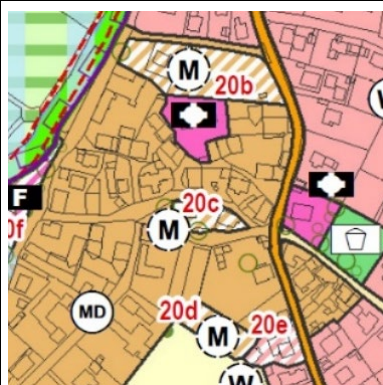
Erschließung: keine öffentliche Erschließungsmöglichkeit, da Hinterliegergrundstück.

Konflikt: Erschließung, Baumbestand

Die Fläche wurde bisher als Grünfläche, jedoch ohne konkrete Zweckbestimmung ausgewiesen. Die zahlreichen vorhandenen Gehölze werden auch weiterhin im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellt und sind langfristig zu erhalten. Dennoch ist der freie Teil des großen Grundstückes bereits bebaut und wird überwiegend als Garten mit diversen Nebenanlagen genutzt. Durch die Nutzungsänderung soll die Bestandssituation nachgeführt und zudem eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Da die Baufläche einem angrenzenden Grundstück zuzuordnen ist und sich in Privatbesitz befindet, ist eine Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche nicht möglich. Über das angrenzende Privatgrundstück ist jedoch eine Zufahrt sowie technische Erschließung im Falle einer Nachverdichtung möglich.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 20B – 20D: BESTANDSNACHFÜHRUNG ORTSKERN/ORTSRAND



Derzeitige Nutzung: bebaut

Bisherige Darstellung: Grünflächen

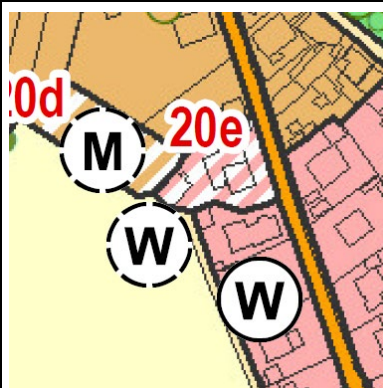
Zukünftige Darstellung: gemischte Bauflächen

Fläche: ca. 0,4 ha + 0,1 ha + 0,1 ha

Die drei betroffenen Flächen waren bisher allesamt als Grünflächen dargestellt, sind jedoch inzwischen bebaut. Es handelt sich um Flächen innerhalb des Ortskerns bzw. direkt daran angrenzend am südlichen Ortsrand. Eine weitere Nachverdichtung wird hier seitens der Stadt

begrüßt und unterstützt. Die Flächen werden aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung und Bebauung als gemischte Bauflächen dargestellt, da der Ortskern bzw. Ortsrand im Zentrum geprägt ist von land- und forstwirtschaftlichen Anwesen sowie Wohngebäuden.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 20E: BESTANDSNACHFÜHRUNG ORTSRAND SÜD



Derzeitige Nutzung: bebaut

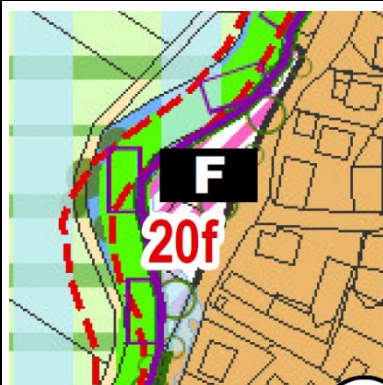
Bisherige Darstellung: Dorfgebiet

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Fläche: ca. 0,1 ha

Angrenzend an die bisher als Dorfgebiet dargestellte Baufläche befinden sich bereits ausgewiesene Wohnbauflächen. Da die Nutzung im Bereich der Änderungsfläche 20e dem Wohnen entspricht, wird die Art der baulichen Nutzung geändert.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 20F: BESTANDSNACHFÜHRUNG FEUERWEHR



Derzeitige Nutzung: Standort Feuerwehr

Bisherige Darstellung: keine

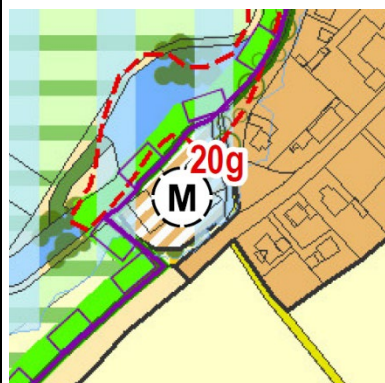
Zukünftige Darstellung: Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Fläche: ca. 0,2 ha

Konflikt: direkte Lage an der Aisch

Das Feuerwehrhaus befindet sich direkt an der Aisch und demnach auch in deren festgesetztem Überschwemmungsgebiet. Das bestehende Gebäude weist jedoch einen ausreichenden Abstand zum Uferbereich auf. Um den Standort der Feuerwehr auch langfristig zu erhalten, wird die Fläche zukünftig als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 20G: BESTANDSNACHFÜHRUNG MÜHLE



Derzeitige Nutzung: Standort Mühle

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,3 ha

Konflikt: direkte Lage an der Aisch

Die Mühle befindet sich direkt an der Aisch und demnach auch in deren festgesetztem Überschwemmungsgebiet. Das Gebäude der Mühle befindet sich mit Mührad direkt am Gewässer, die weiteren Gebäude weisen einen ausreichenden Abstand zum Uferbereich auf.

Um den Standort der örtlichen Mühle mit großer Bedeutung für die Bewohner von Sterpersdorf zu sichern und in den bebauten Ortsteil zu integrieren, wird dieser zukünftig als Baufläche aufgenommen.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Sterpersdorf ist durch eine Gemeindeverbindungsstraße im Norden an die B470 angeschlossen, welche Bad Windsheim über Höchststadt und Forchheim mit Weiden verbindet. Eine Bushaltestelle liegt gegenüber dem Pfarramt und wird mehrmals täglich angefahren.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Sterpersdorf nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Sterpersdorf bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Eine Trafostation steht auf der Fläche-Nr. 53 im Ortskern, nördlich der Kirche St. Vitus. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Am westlichen Ortsrand entlang fließt die Aisch. Sie dient auch als Vorfluter für das anfallende Niederschlagswasser.

Sterpersdorf ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Im Osten bindet sich eine kleine Waldfläche direkt an die bestehende Bebauung an, im Süden und in der Umgebung der Antoniuskapelle findet man weitere kleine Waldflächen.

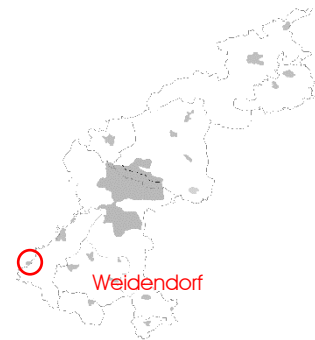
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nordwestlich von Sterpersdorf liegt das Vogelschutzgebiet Aischgrund. Die Aisch ist entlang des Ortsrandes als Biotop kartiert. Die Antoniuskapelle, welche zu Sterpersdorf gehört, befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet.

3.21 WEIDENDORF

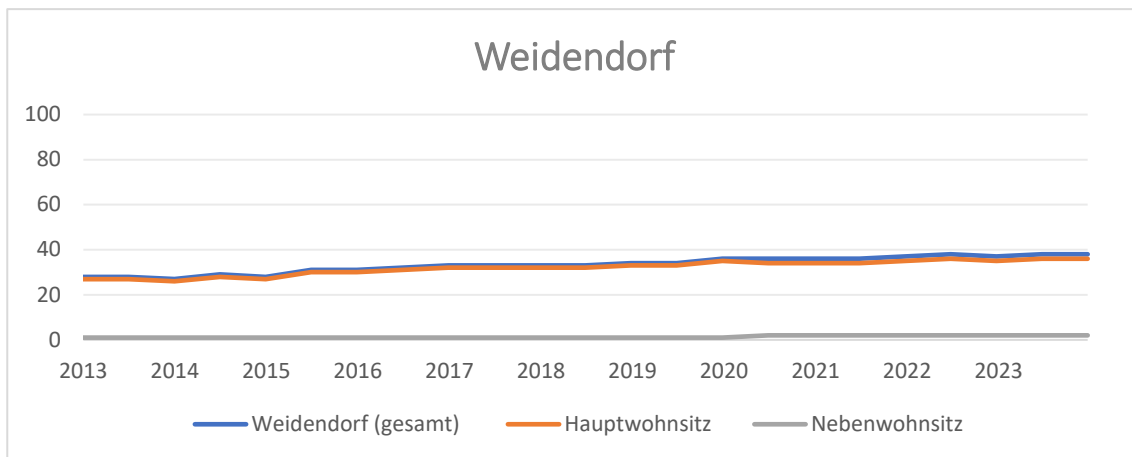


Der kleine Ortsteil Weidendorf liegt ca. 4,2 Kilometer Luftlinienmessung vom westlichen Ortsausgang Höchstads entfernt. Von dort aus ist er über eine Gemeindeverbindungsstraße durch Sterpersdorf und Greiendorf erreichbar. Seine bebaute Fläche beträgt etwa 2,95 Hektar und er liegt zwischen 273 und 289 Meter über dem Meeresspiegel. Weidendorf ist sehr ländlich geprägt, der Ortskern besteht zu großen Teilen aus Höfen und familiären Landwirtschaftsbetrieben, vereinzelt findet man jedoch auch Einfamilienhäuser.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Mit 38 Einwohnern zählt Weidendorf zu den kleineren Ortsteilen Höchstads, hat sich jedoch in den vergangenen Jahren konstant positiv entwickelt. In dem Ortsteil werden keine neuen Bauflächen aufgenommen, Freiflächen sind auch nur geringfügig vorhanden. Deshalb ist aufgrund der demografischen Entwicklung damit zu rechnen, dass die Bevölkerung in den nächsten Jahren leicht zurück geht.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Weidendorf (Stand 31.12.2023; Stadt Höchstadt a. d. A.)

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

Abgesehen von privaten landwirtschaftlichen Betrieben sind in Weidendorf keine gewerblichen Einrichtungen zu finden.

Der Ortsteildurchfahrtstraße folgend verlaufen zwei Radwanderwege durch Weidendorf: der Fränkische Karpfenradweg und der Aischtalradweg. Außerdem führt ein Wanderweg von Südwesten nach Südosten durch Weidendorf hindurch. Somit ist das Dorf an das Regionaltourismusnetz angeschlossen.

BAUFLÄCHEN

			Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
21	Weidendorf	Bestand:								0,00 ha
	- Erweiterungsflächen									0,00 ha
	- Änderungsflächen			2,95					0,34	3,29 ha
21a	Bestandsnachführung Ortskern	1,61 ha	M							
21b	Bestandsnachführung Ortskern	0,30 ha	M							
21c	Bestandsnachführung Ortskern	0,50 ha	M							
21d	Bestandsnachführung Ost	0,54 ha	M							
21e	Bestandsnachführung Ost	0,23 ha	Grün							
21f	Bestandsnachführung Spielplatz	0,11 ha	Grün							

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

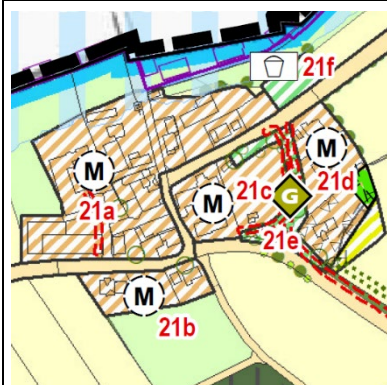
Der westlichste Ortsteil von Höchststadt, Weidendorf, war im ursprünglichen Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Lediglich die Lage des Spielplatzes war symbolisch bestimmt. Im Rahmen der 14. Änderung wurde eine kleine Teilfläche innerhalb des Ortsteils als MD-Fläche mit Umgrenzung für den Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen und angrenzender Grünfläche aufgenommen.

Bauflächen Planung

Aufgrund der Bedeutung und Größe des Ortsteils, soll dieser zukünftig als Baufläche dargestellt werden. Entsprechend der gemischten Nutzung von überwiegend Wohnnutzung und land- und forstwirtschaftlichen Anwesen werden gemischte Bauflächen dargestellt. Die bereits ausgewiesene MD-Fläche wird dabei in eine übergeordnete gemischte Baufläche geändert (Teilfläche von 21 d). Dabei wird auch die tatsächliche Bebauung berücksichtigt und die damals ausgewiesene Fläche verkleinert, um hier für eine Ortsabrundung zu sorgen. Die prägenden Heckenzüge, die auch im ursprünglichen FNP dargestellt waren, werden als Grünflächen aufgenommen. Der vorhandene Spielplatz wird durch die Ausweisung als Grünfläche in seinem Standort langfristig gesichert.

Trotz der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren besteht in Weidendorf kein Bedarf an zusätzlichen Bauflächen.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 21A-21E: BESTANDSNACHFÜHRUNG ORTSKERN/OST



Derzeitige Nutzung: bebaut, Grünzug

Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Flächen

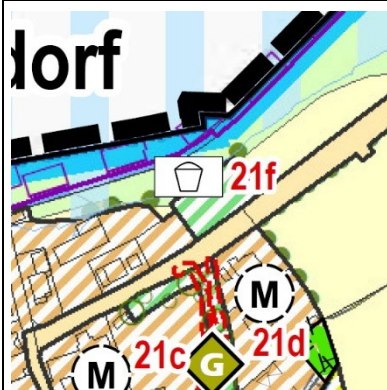
Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche, Grünfläche

Fläche: ca. 0,6 ha + 0,3 ha + 0,5 ha + 0,5 ha + 0,2 ha

Wie oben bereits beschrieben, dient die Ausweisung der Bestandsnachführung. Die Grenzen der zukünftigen Bauflächen orientieren sich überwiegend an der bestehenden Bebauung bzw. an den dazugehörigen Grundstücksgrenzen.

Aufgrund der Prägung durch land- und forstwirtschaftliche Hofstellen sowie Wohnbebauung, werden gemischte Bauflächen dargestellt. Der vorhandene, hochwertige, biotopkartierte Grünzug im Ortskern ist langfristig zu erhalten und aufgrund seiner landschaftsprägenden Ausdehnung auch als Grünfläche dargestellt.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 21F: BESTANDSNACHFÜHRUNG SPIELPLATZ



Derzeitige Nutzung: Spielplatz

Bisherige Darstellung: keine, landwirtschaftliche Flächen

Zukünftige Darstellung: Grünfläche Spielplatz

Fläche: ca. 0,1 ha

Um den Standort des vorhandenen Spielplatzes zu sichern, wird dieser zukünftig als Grünfläche dargestellt.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Weidendorf liegt am westlichen Ortsrand des Gemeindegebietes und ist durch eine Gemeindeverbindungsstraße im Osten mit Sterpersdorf verbunden. Von dort ist die B 470 und damit die Stadt Höchststadt zu erreichen. Im Westen führt die Gemeindeverbindungsstraße in den Markt Uehlfeld.

Eine Bushaltestelle in Richtung Höchststadt am südlichen Ortsteilrand wird mehrmals täglich angefahren.

VER- UND ENTSORGUNG

Westlich von Weidendorf ist im Bereich des bestehenden Brunnens eine Fläche für Ver- und Entsorgung ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Weidendorf bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Nördlich von Weidendorf verlaufen Gräben.

Darüber hinaus ist der Ortsteil vor allem von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Südlich von Weidendorf sind kleine Waldstücke vorhanden.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nördlich von Weidendorf verläuft das Vogelschutzgebiet *Aischgrund*, das im Westen auf das Landschaftsschutzgebiet *Aischauen* trifft. Außerdem sind Teilflächen im Westen und im Ortsteil selbst und weitere Flächen außerhalb als Biotope kartiert. Ein Teil der Hecken ist zudem im Ökoflächenkataster erfasst. Darüber hinaus reicht das Überschwemmungsgebiet der Aisch bis zur nördlichen Ortsgrenze.

3.22 ZENTBECHHOFEN



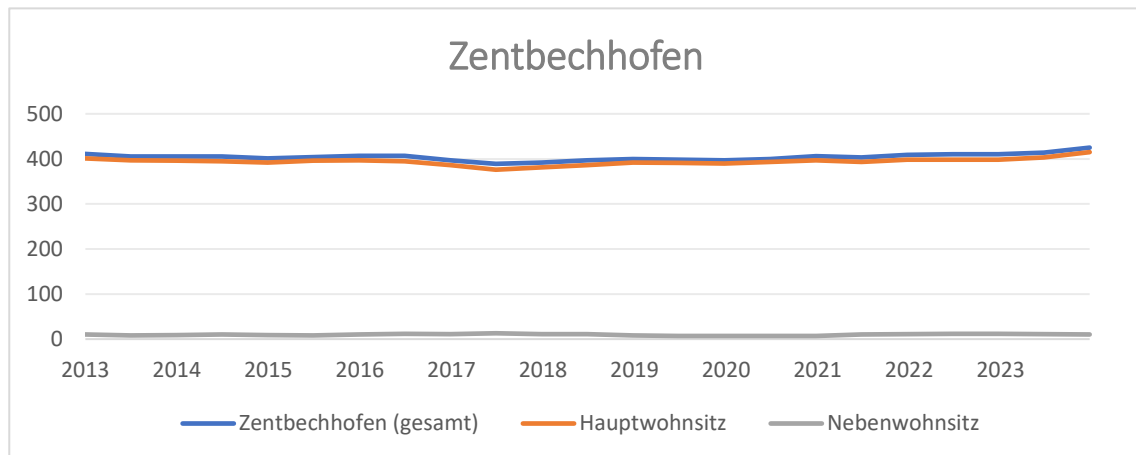
Zentbechhofen ist nach Etzelskirchen der größte Ortsteil und liegt ca. 7,5 Kilometer nördlich von Höchststadt. Von dort aus ist er über die St 2254 erreichbar. Seine bebaute Fläche beträgt etwa 21,18 Hektar und er liegt zwischen 295 und 329 Meter über dem Meeresspiegel.

Zentbechhofen ist sehr ländlich geprägt, seine Bebauung besteht im Dorfkern zu Großteilen aus Höfen und familiären Landwirtschaftsbetrieben. Insbesondere nördlich der Staatsstraße sind jedoch auch vermehrt Wohngebiete mit Einfamilienhäusern entstanden.



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Zentbechhofen ist mit 425 Einwohnern der zweitgrößte Ortsteil von Höchststadt. Nachdem die Einwohnerzahl zwischen 2013 und 2017 von 405 auf 392 gesunken ist, entwickelt sich die Bevölkerung seitdem überwiegend positiv mit leichten Schwankungen.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Zentbechhofen (Stand 31.12.2023; Stadt Höchststadt a. d. A.)

Die aktuelle Erschließung des Baugebiets „Wolfsteig“ mit ca. 12 Bauplätzen führt in den nächsten Jahren erneut zu einem größeren Anstieg der Bevölkerung. Auch die beiden kleinen Neuausweisungen werden sich positiv auswirken.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Zentbechhofen sind mehrere kleine, aber auch größere Betriebe, wie ein Brennholzhandel mit größeren Lagerflächen, angesiedelt. Darüber hinaus befinden sich in dem Ortsteil mehrere fränkische Gastwirtschaften sowie ein Bierkeller.

In einiger Entfernung führt der Wanderweg *Storchenweg* südlich an Zentbechhofen vorbei. Davon abgesehen befinden sich keine Wander- oder Radwege in der unmittelbaren Umgebung.

Die im Ortszentrum gelegene, katholische Kirche St. Leonhard gehört der Pfarrei St. Georg in Höchststadt an. In Zentbechhofen befindet sich auch ein eigener Friedhof.

BAUFLÄCHEN

				Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
22	Zentbechhofen		Bestand:		11,92	7,7	0,60		0,56	0,92	21,70 ha
	- Erweiterungsflächen				0,14						0,14 ha
22.1	Wohnen Nördlich "Am Obstgarten"	0,14 ha	W								
	- Änderungsflächen				0,71	0,50			0,67		1,87 ha
22a	Bestandsnachführung West	0,45 ha	W								
22b	Bestandsnachführung Südwest	0,26 ha	W								
22c	Bestandsnachführung Ortskern	0,37 ha	M								
22d	Bestandsnachführung Kita	0,67 ha	Gem								
22e	Bestandsnachführung Süd	0,12 ha	MD								
22f	Rücknahme Bauflächen Süd	0,33 ha	LW								

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen in dem Ortsteil

Bauflächen Bestand

Der Ortskern ist seit der Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes 1997 entlang der Hauptstraße von Dorfgebietsflächen geprägt. Im nördlichen Ortsteil sind überwiegend Wohnbauflächen zu finden, am nördlichen Ortsrand befindet sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Der Bereich der örtlichen Feuerwehr, Kirche und ehemaligen Schule ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Im Vergleich zur ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplanes ergaben sich in Zentbechhofen zwischenzeitlich mehrere Änderungen. Dabei wurden unter anderem die Wohnbauflächen am Wolfsteig

erweitert, Wohnbauflächen im Südwesten und Osten und Dorfgebietsflächen im Süden und Südosten ergänzt sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet im Norden erweitert.

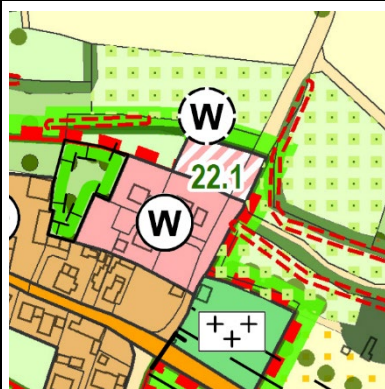
Geplante Bauflächen

Entsprechend der entstandenen Bebauung werden zukünftig mehrere Flächen geändert und in ihrer Art der baulichen Nutzung an die vorhandene Bebauung angepasst.

Auf der bisher als Gemeinbedarfsfläche *Schule und Spiel- und Sportanlagen* dargestellten Fläche östlich der Feuerwehr wurde inzwischen eine Kindertagesstätte mit Spielplatz errichtet, die als Gemeinbedarfsfläche aufgenommen wird.

Zentbechhofen zählt nach Etzelskirchen zu den größten Ortsteilen von Höchstadt. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und Dorfgemeinschaft sowie eigener Kirche, wird es als zweckmäßig erachtet, hier weitere Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können. Darüber hinaus wird der Ort zukünftig deutlich besser an den überregionalen Verkehr angeschlossen, da derzeit nördlich von Zentbechhofen eine neue Anschlussstelle der Bundesstraße B505 gebaut wird. Durch die vorhandene Topografie und die Nichtverfügbarkeit von Bauflächen lässt sich dies jedoch in Zentbechhofen nur schwer umsetzen. Deshalb werden lediglich zwei kleinere Wohnbauflächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 22.1: WOHNBAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: Wiese

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Fläche: ca. 0,1 ha

Erschließung: Die Erschließung ist durch eine Verlängerung der vorhandenen Ortsstraße gesichert.

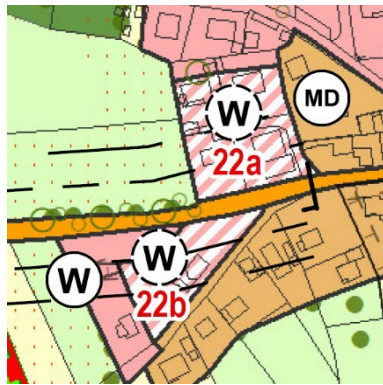
Konflikt: Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet

Für die Fläche wurde 2022 ein §13b-Verfahren eingeleitet, das die Flächen als allgemeines Wohngebiet ausweist, um hier Grundstücke für die Nachfahren einheimischer Familien zur Verfügung zu stellen. Das Verfahren wurde inzwischen in ein Standardverfahren gewechselt, wodurch die Flächennutzungsplanänderung erforderlich wird. Die Erschließung ist durch den Ausbau der angrenzenden Ortsstraße gesichert. Die angrenzenden Biotope werden nicht beeinträchtigt.

Durch die Ausweisung kann im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet Nachfahren einheimischer Familien die Möglichkeit gegeben werden, sich wieder in ihrem Heimatort niederzulassen. Konkrete Bauanfragen hierfür liegen bereits vor, sodass mit einer kurzfristigen Bebauung zu rechnen ist. Durch die geplante Eingrünung wird der Ortsteil im östlichen Teil abgerundet.

Aufgrund der vorhandenen Topografie kann die neue Baufläche in den Ort integriert werden und durch Eingrünung eine klare Abgrenzung zu den nördlich gelegenen, naturraumtypischen Lebensräumen und Landschaftselementen geschaffen werden. Diese befinden sich oberhalb einer Böschung zu dem Grundstück und werden durch eine Bebauung ebenso nicht beeinträchtigt, wie das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 22A + 22B: BESTANDSNACHFÜHRUNG WEST UND SÜDWEST



Derzeitige Nutzung: bebaut

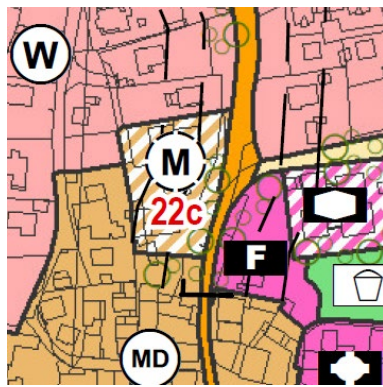
Bisherige Darstellung: Dorfgebiet, Grünfläche

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Fläche: ca. 0,5 ha + 0,3 ha

Die beiden Änderungsflächen sind durch Wohnnutzung geprägt und werden deshalb im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Wohnbauflächen dargestellt.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 22C: BESTANDSNACHFÜHRUNG ORTSKERN



Derzeitige Nutzung: bebaut

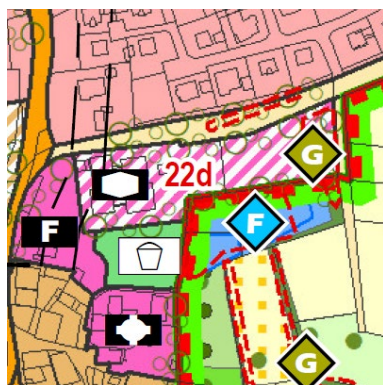
Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche, Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,4 ha

Der betroffene Bereich des Ortskerns ist neben der Wohnnutzung auch geprägt von landwirtschaftlichen Anwesen. Um hier Betriebserweiterungen sowie Nachverdichtung zu ermöglichen, werden die Grundstücke zukünftig als gemischte Bauflächen dargestellt.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 22D: BESTANDSNACHFÜHRUNG KITA



Derzeitige Nutzung: Kita mit Spielplatz

Bisherige Darstellung: Gemeinbedarfsfläche Schule und Sportplatz

Zukünftige Darstellung: Gemeinbedarfsfläche Kita

Fläche: ca. 0,7 ha

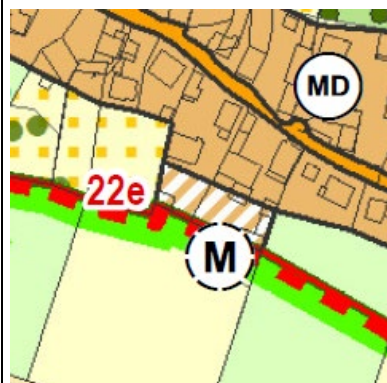
Erschließung: bereits erschlossen und bebaut

Konflikt: angrenzende, biotopkartierte Hecke

Am Standort der ehemaligen Schule wurde in den letzten Jahren ein Kitaneubau mit Außenanlagen im Osten errichtet. Die Zweckbestimmung wird entsprechend geändert.

Im östlichen Bereich befinden sich zahlreiche dichte Hecken, die teilweise als Biotop kartiert sind und besonders wertvolle Strukturen aufweisen. Diese werden im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan gekennzeichnet und sind demnach langfristig zu erhalten. Die entstandene Bebauung erstreckt sich nicht bis zu dieser Hecke, die Einfriedung der Kita weist einen ausreichenden Abstand hierzu auf.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 22E: BESTANDSNACHFÜHRUNG SÜD



Derzeitige Nutzung: bebaut

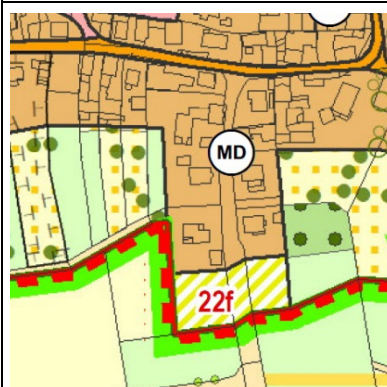
Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Fläche: ca. 0,1 ha

Die vorhandene Bebauung hat sich über die Grenzen der bisher dargestellten Bauflächen hinaus entwickelt. Um hier eine weitere Nachverdichtung zu ermöglichen und den Bestand zu sichern, werden die Bauflächen entsprechend erweitert und somit die gesamten Flurstücke in den Geltungsbereich aufgenommen. Da es sich um die hinteren Bereiche von Grundstücken an der Hauptstraße handelt, ist eine Erschließung nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

ÄNDERUNGSFLÄCHE 22F: RÜCKNAHME BAUFLÄCHEN SÜD



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Flächen

Bisherige Darstellung: Dorfgebiet (MD)

Zukünftige Darstellung: landwirtschaftliche Flächen

Fläche: ca. 0,3 ha

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Baufläche als Dorfgebiet ergänzt, die jedoch nur teilweise entsprechend bebaut wurde. Da es sich hier generell um eine spornartige Entwicklung des Ortsteils in Richtung Süden handelt und die beiden südlichen Grundstücke noch nicht bebaut sind, werden diese zukünftig als Bauflächen zurückgenommen und entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Zentbechhofen ist durch die St 2254 mit Höchststadt verbunden. Eine Umgehungsstraße, die nordwestlich an Zentbechhofen vorbeiführen soll, sieht die Stadt insbesondere aufgrund der Engstelle in der Ortsmitte als zweckmäßig an.

An der Kreuzung im Ortskern befinden sich zwei Bushaltstellen, die von einer Linie in Richtung Bamberg und in Richtung Höchststadt mehrmals täglich angefahren wird.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Zentbechhofen nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Mischsystem. Am bestehenden Pumpwerk befindet sich eine Mischwasserentlastungsanlage. Von dort wird das Schmutzwasser gedrosselt zur Kläranlage Höchststadt gepumpt. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Des Weiteren stehen auf dem bebauten Gebiet in Zentbechhofen 2 Trafostationen; eine befindet sich an der Kreuzung zwischen Kiefernweg und Lärchenweg auf der Flur-Nr. 615/2, die andere ist

am südöstlichen Ortsausgang am Friedhof zu finden. Hierüber ist die Ortschaft an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Innerhalb von Zentbechhofen befinden sich nahe des Spielplatzes zwei kleine Teiche. Weitere Gewässer findet man nördlich (Schopfenweiher) und im Wiesengrund südlich des Ortsteils

Der Großteil der umliegenden Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus schließen im Norden und Westen an die Wohnbauflächen direkt kleine Waldflächen an. Außerhalb des Ortsteiles erstreckt sich im Norden eine große Waldfläche bis nach Herrnsdorf.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Im Ortsteil befinden sich einige im Ökoflächenkataster geführte Flächen. Im Westen und Osten befinden sich zudem einige Biotope, besonders in der Umgebung der Weiher.

3.23 PHOTOVOLTAIK

Im gesamten Stadtgebiet wurde bisher nur eine Freiflächen-Photovoltaikanlage „Linsenbreite“ errichtet. Diese befindet sich an der Autobahn A 3 im Bereich der Auf-/ Abfahrt 79 Pommersfelden (B 505). Der entsprechende Bebauungsplan wurde 2012 aufgestellt.

Zukünftig möchte die Stadt Höchstadt einen weiteren Beitrag zur Energiewende leisten. Der Stadtrat hat deshalb inzwischen unter Mitwirkung des Energie-Teams der Stadt einen Kriterienkatalog für Photovoltaik-Freiflächenanlagen und eine Förderrichtlinie beschlossen, um, unter Berücksichtigung gewisser Randbedingungen, hier weitere Projekte zu ermöglichen. Demnach sollen PV-FFA auf einer Fläche von maximal 3 ha zulässig sein und bevorzugt auf Grenzertragsflächen, Altdeponien und Flächen entlang der Autobahn umgesetzt werden. Der Abstand zur Wohnbebauung soll dabei mindestens 500 m betragen. Eine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer oder Anwohner ist mittels Gutachten auszuschließen. Auch naturschutzfachlich werden einige Punkte vorgeschrieben, beispielsweise, dass die Anlagen mit einer mindestens 3 m breiten Hecke in die Landschaft einzubinden sind, vorhandene Nist- und Brutplätze zu erhalten und zu integrieren sind und die Flächen naturnah zu bewirtschaften sind. Erforderliche Ausgleichsflächen sollen innerhalb der Anlagenfläche ausgewiesen werden.

			Nutzung	W	M	G	S	GEMEIN	GRÜN	GESAMT
23	Photovoltaik	Bestand:					1,01			1,01 ha
	- Erweiterungsflächen						35,42		1,55	36,96 ha
23.1	PV Nackendorf	8,60 ha	S							
23.1	PV Nackendorf (Grün)	1,55 ha	Grün							
23.2	PV Medbach	13,06 ha	S							
23.3	PV Medbach	6,95 ha	S							
23.4	PV Medbach	6,81 ha	S							
	- Änderungsflächen									0,00 ha

Übersicht über die Bestands- und Planungsflächen von Freiflächen-Photovoltaikanlagen

In Planung sind aktuell zwei weitere Freiflächenanlagen, für die im Rahmen der FNP-Gesamtfortschreibung bereits geeignete Flächen ausgewiesen werden. Dies betrifft zunächst eine Fläche nordöstlich von Nackendorf an der Autobahn A3, angrenzend an die Start- und Landebahn für Flugzeuge. Hier wird bereits eine zweckmäßige Eingrünung ausgewiesen (23.1).

Größere Flächen werden im Nordosten von Medbach, angrenzend an die Kompostieranlage/Deponie bereitgestellt. Die PV-Freiflächenanlagen stellen hier keine Beeinträchtigung für Anwohner oder Verkehrsteilnehmer dar, da die Flächen durch Wald von den nahegelegenen Ortschaften abgetrennt sind.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 23.1: PV NACKENDORF



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Flächen

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Flächen

Zukünftige Darstellung: Sonderbaufläche Photovoltaik, Grünflächen

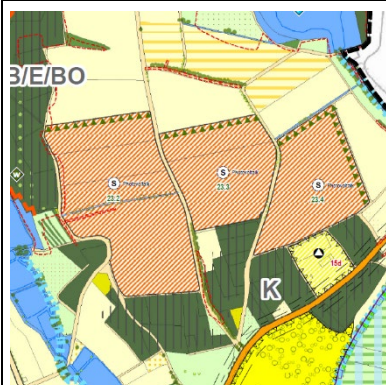
Fläche: ca. 8,6 ha (S) + 1,6 ha (Grünfläche)

Konflikt: Nähe zur Autobahn

Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer Lage für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage und entspricht dem Kriterienkatalog der Stadt Höchststadt. Eine Blendwirkung auf den Verkehr der angrenzenden Autobahn ist durch die Anordnung der Module auszuschließen. Dies ist durch die vorhandene Topografie und die vorhandenen Waldflächen möglich.

Die FCS-Maßnahmen werden im Verfahren zum Bebauungsplan berücksichtigt.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 23.2 – 23.4: PV MEDBACH



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Flächen

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Flächen

Zukünftige Darstellung: Sonderbaufläche Photovoltaik

Fläche: ca. 13,0 ha + 7,0 ha + 6,8 ha (insgesamt ca. 26,8 ha)

Konflikt: Verlust landwirtschaftlicher Flächen, teilweise Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet

Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer Lage für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage und entspricht dem Kriterienkatalog der Stadt Höchststadt.

Aufgrund der Lage auf Freiflächen, die von Wald umgeben sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bewohner angrenzender Orte, das Landschaftsbild oder den Verkehr naheliegender Straßen.

Es kommt hier jedoch zum Verlust großer zusammenhängender Ackerflächen, die den ortsansässigen Landwirten zukünftig nicht mehr als Pachtflächen zur Verfügung stehen. Ein Ausgleich in vergleichbarer Größe ist hier nicht möglich, jedoch kann durch die Bereitstellung der PV-Anlage ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, indem erneuerbare Energien für die Stromversorgung in Höchststadt genutzt werden können. Hinsichtlich der teilweisen Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und bezüglich der Ein- und Durchgrünung der Anlage zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild, der Vereinbarkeit mit dem Landschaftsplan und der Bodenbonität ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine enge Abstimmung mit den Fachbehörden geboten.