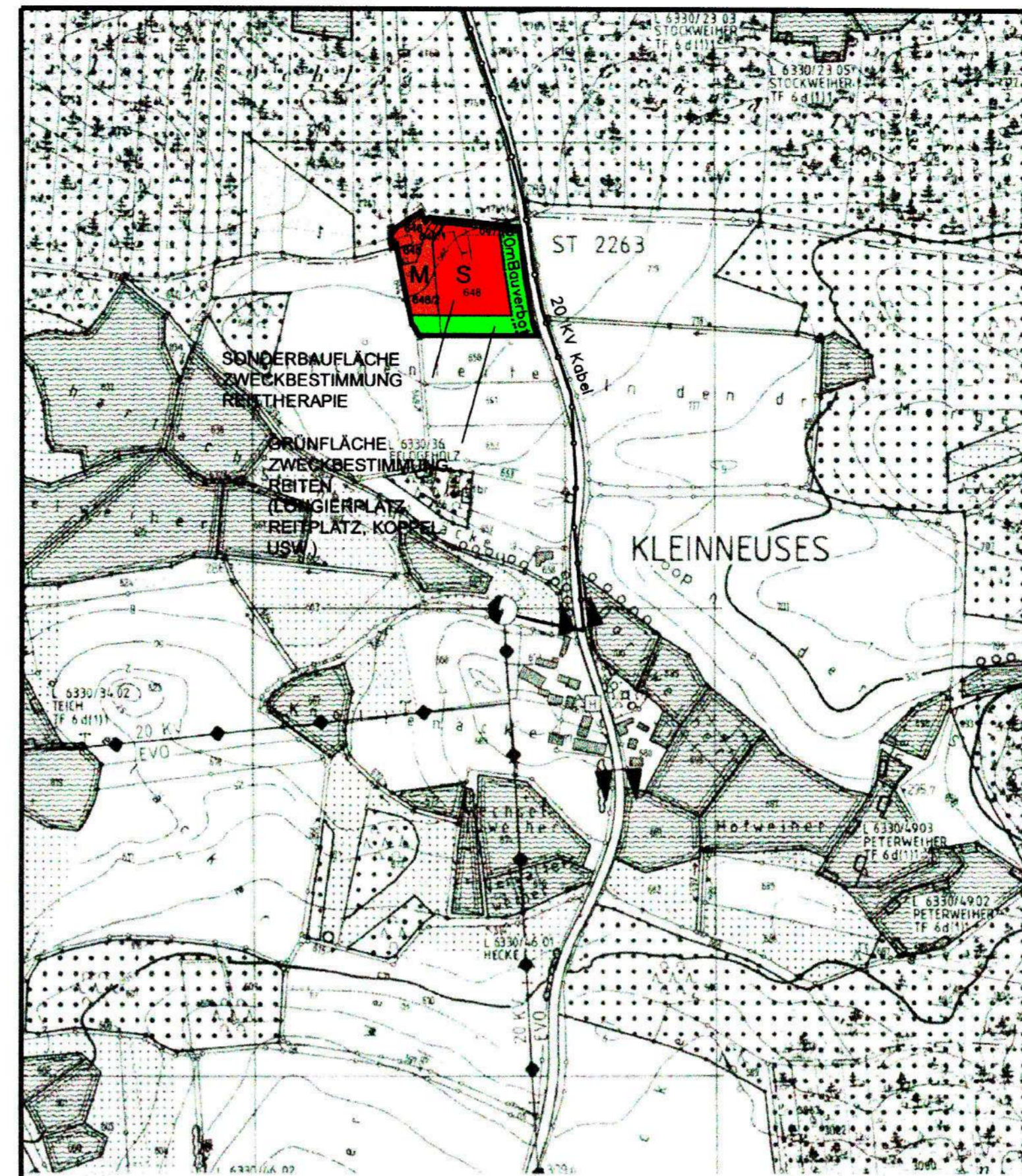
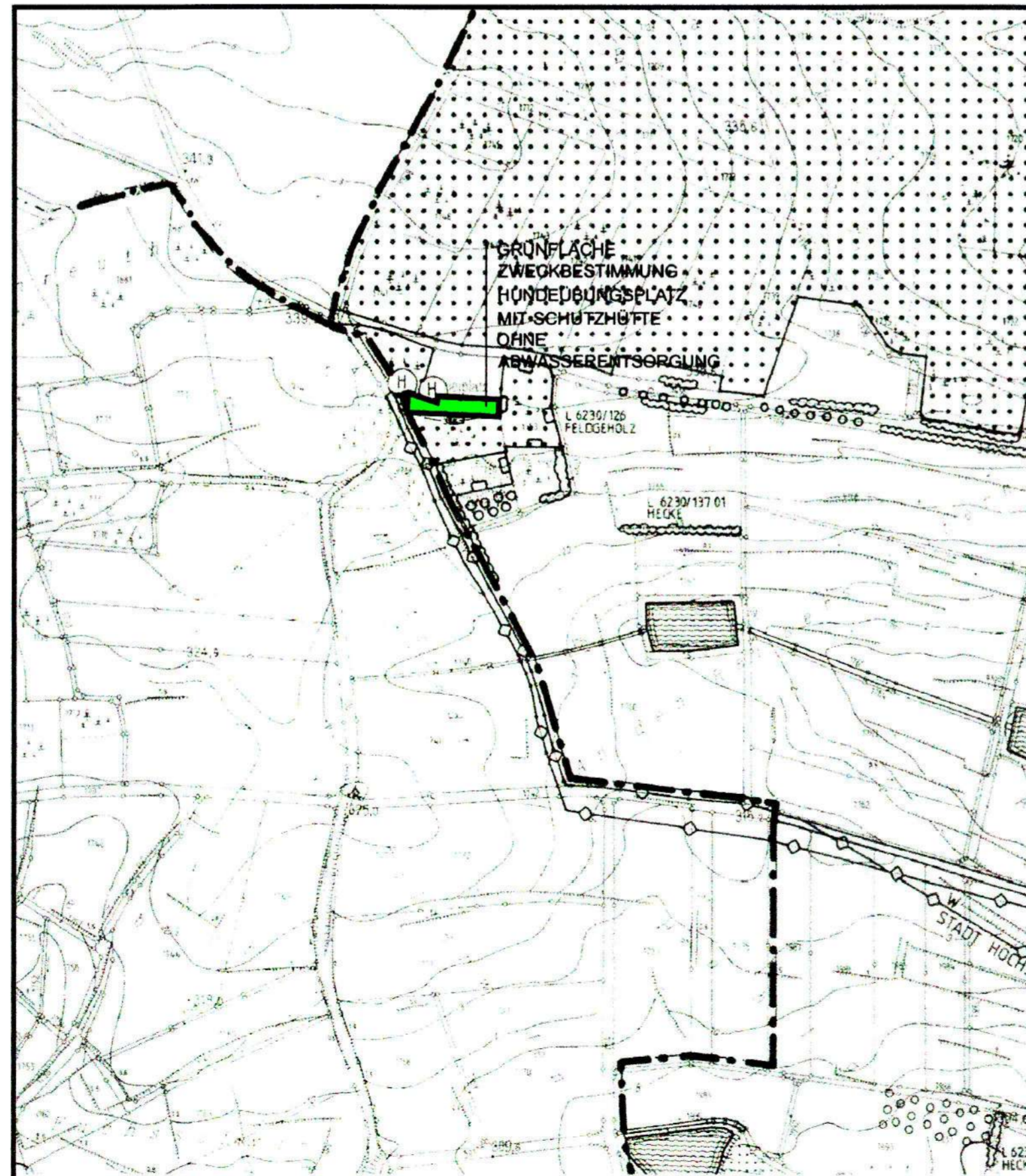


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
 BEREICH HÖCHSTADT / SÜD M 1:5000
 11. ÄNDERUNG BLATT NR. 11.01 STAND: 14.09.2009



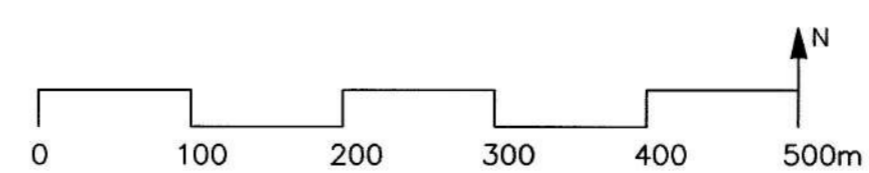
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
 BEREICH HÖCHSTADT / KLEINNEUSES M 1:5000
 11. ÄNDERUNG BLATT NR. 11.02 STAND: 14.09.2009



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
 BEREICH HÖCHSTADT / HOCHBEHÄLTER M 1:5000
 11. ÄNDERUNG BLATT NR. 11.03 STAND: 14.09.2009

Zeichenerklärung

- Grenze des Geltungsbereiches
- Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO),
- Gemischte Bauflächen (§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO),
- Sonderbauflächen (§1 Abs.1 Nr.4 BauNVO), Zweckbestimmung Reittherapie
- Grünflächen
- 20-kV-Kabel / Elektroleitung unterirdisch
- Höhenschichtlinien



Verfahrensvermerke

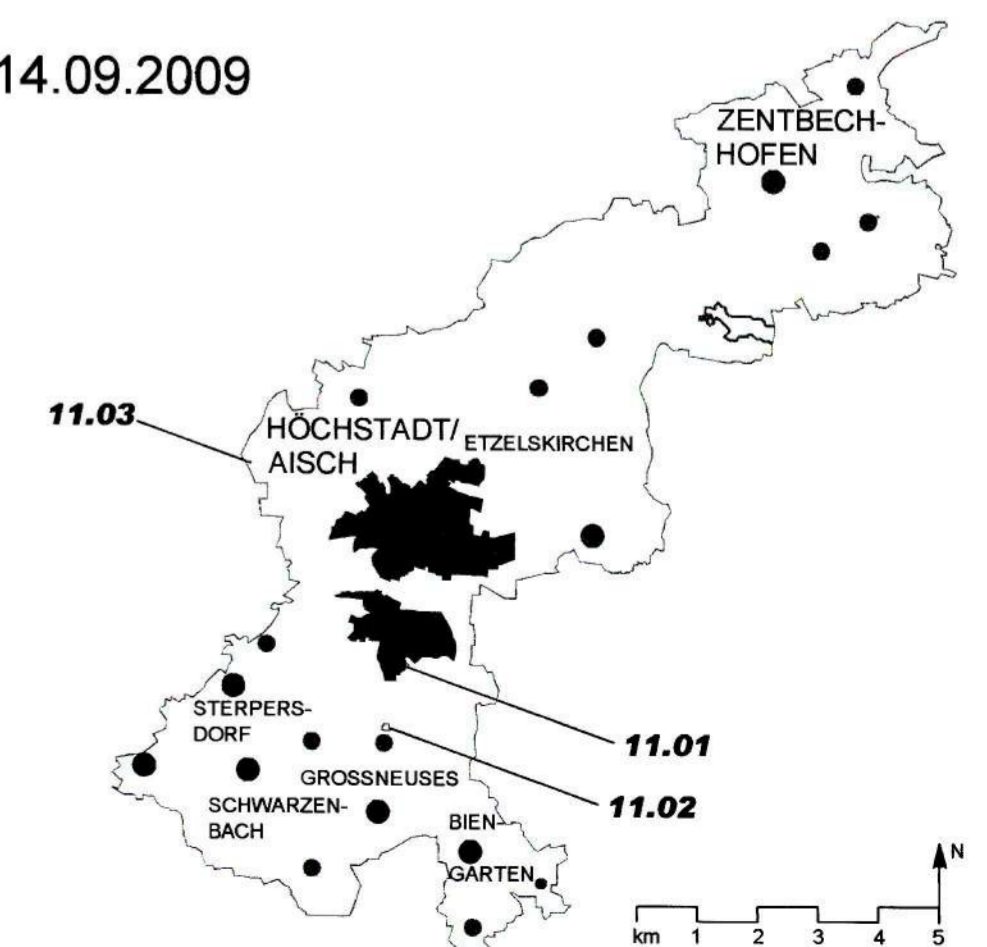
1. **Aufstellungsbeschluss**
 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.01.2009 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Höchststadt Nr. 3 vom 06.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 26.01.2009 hat in der Zeit vom 16.02. bis 16.03.2009 stattgefunden (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Höchststadt Nr. 3 vom 06.02.2009).
3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.01.2009 zum Vorentwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.
4. **Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.06.2009 zum Entwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.
5. **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
 Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 25.05.2009 wurde gemäß Beschluss vom 25.05.2009 in der Zeit vom 10.06. bis 13.07.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Höchststadt Nr. 11 vom 29.05.2009).
6. **Feststellungsbeschluss**
 Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 14.09.2009 den Plan mit Begründung in der Fassung vom 14.09.2009 gemäß § 5 BauGB festgestellt.
 Höchststadt, 14.09.2009

7. **Genehmigung**
 Das Landratsamt Erlangen-Höchststadt hat den Plan mit Begründung mit Schreiben vom 21.12.2009, AZ. 62.2-6100/135 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.
 Höchststadt, 07.01.2010
8. **Inkrafttreten**
 Die Genehmigung des Planes mit Begründung wurde durch Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchststadt Nr. 1 vom 08.01.2010 ortsüblich bekanntgemacht. Der Plan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.
 Höchststadt, 07.01.2010

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
 UND LANDSCHAFTSPLAN
 11. ÄNDERUNG

DER STADT
 HÖCHSTADT A. D. AISCH
 LANDKREIS ERLANGEN - HÖCHSTADT

STAND: 14.09.2009



PLANFERTIGER:

BEGRÜNDUNG

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
UND LANDSCHAFTSPLAN
11. ÄNDERUNG**

DER STADT

HÖCHSTADT A. D. AISCH
LANDKREIS: ERLANGEN – HÖCHSTADT



BEARBEITUNG:
ALBERT RUHMANN DIPL.-ING.
ARCHITEKT
BUCH 52, 91350 GREMSDORF
TEL.: 09195/7292 FAX : 09195/7292

STAND: 14.09.2009

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Höchststadt a. d. Aisch

11. Änderung

Begründung mit Umweltbericht

1. Beschreibung der Änderungsbereiche

1.1 Höchststadt/Süd (Blatt Nr. 11.01)

Der Änderungsbereich Höchststadt/Süd wurde im Rahmen des im beschleunigten Verfahren durchgeführten Änderungsbebauungsplans „Höchststadt-Süd III/2“ am 20.04.2009 als Satzung beschlossen. Blatt Nr. 11.01 dient nur noch der Berichtigung des Flächennutzungsplanes und ist daher nicht mehr als Teil des Verfahrens der 11. Flächennutzungsplanänderung zu betrachten.

1.2 Kleinneuses/nördlicher Ortsrand (Blatt Nr. 11.02)

1.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Änderung betrifft eine kleine Fläche am nördlichen Ortsrand von Kleinneuses. Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Schwarzenbach und umfasst die Fl.Nr. 645, 646, 647, 648, 648/1 und 648/2.

Das Anwesen auf Fl. Nr. 648 soll zu einem Reittherapiezentrum mit Stallungen, Longierzirkel, Reitplatz, Reithalle und Koppeln ausgebaut werden. Im Bereich der Fl. Nr. 648/2 soll eine weitere Wohnbebauung entstehen.

Die Änderungsfläche wird als Mischbaufläche und als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Reittherapie sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reiten (Longierplatz, Reitplatz, Koppel usw.) ausgewiesen.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 1,40 ha.

1.2.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Anbindung.
Für die Entwässerung sollte im Rahmen der weiterführenden Planung geprüft werden, ob Trennsystem mit Versickerung bzw. schadloses Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer möglich ist. Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes sind Verkehrswege von Reiterhöfen einer starken Flächenverschmutzung im Sinne des DWA-

Merkblattes M 153 zuzuordnen, so dass das über diese Flächen zum Abfluss kommende Niederschlagswasser vor der Ableitung in ein Oberflächengewässer bzw. vor einer Versickerung in geeigneter Weise zu behandeln ist.

1.2.3 Immissionen

Die immissionsintensiveren Tätigkeiten (Mistlage, Gerätehalle usw.) sind im Osten des Änderungsbereiches günstig zur Windrichtung vorzusehen.

1.2.4 Einordnung in die Landschaft

Der Eingriff ist entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen. Der Änderungsbereich ist gut zu durchgrünen.

1.3 Höchstädt/Hochbehälter (Blatt Nr. 11.03)

1.3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Änderung betrifft eine Grünfläche auf Fl. Nr. 1749 am Trinkwasserhochbehälter. Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Höchstädt. Er wird in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz mit Schutzhütte ohne Abwasserentsorgung geändert.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,15 ha.

1.3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen öffentlichen Weg.

1.3.3 Immissionen

Die Wohnbebauung von Höchstädt, Lonnerstadt und Nackendorf beginnt in ca. 1,8 km Entfernung.

1.3.4 Einordnung in die Landschaft

Der Eingriff ist entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen.

1.4 Ergänzende Hinweise

1. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorgesehen werden.
2. Bei Baumaßnahmen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.
3. Zum Waldrand sollte mit Gebäuden ein Sicherheitsabstand von 25 m eingehalten werden. Da jedoch die vorhandene Bebauung zu einem Großteil innerhalb dieser Beschränkungszone liegen würde und diese auch den Planungsinteressen widerspricht wird darauf verzichtet.
4. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

2. Umweltbericht

2.1 Beschreibung der Planung

2.1.1 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

2.1.1.1 Kleinneuses/ nördlicher Ortsrand (Blatt Nr. 11.02)

Eine Überprüfung von Standortalternativen bei dem Änderungsbereich war nicht nötig, da die Ausweisung des Baugebietes erfolgt, um vorhandene dringend benötigte Bauflächen zu erweitern.

2.1.1.2 Höchststadt/Hochbehälter (Blatt Nr. 11.03)

Bei Überprüfung von verschiedenen Standortalternativen hat sich der gewählte in Bezug auf Immissionen, landschaftliche Einordnung und Wirtschaftlichkeit als der günstigste ergeben. Ein Standort innerhalb der zusammenhängenden Bebauung im Osten von Höchststadt im Freizeitgelände in Freibadnähe wurde wegen der Größe der Hunde (Doggen) verworfen, da sich Personen und vor allem Kinder bedroht fühlen könnten.

2.1.2 Beschreibung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen des Plans

Alle Teile von Baugrundstücken die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Erforderliche befestigte Flächen sind weitgehendst aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Die neu entstehenden Ortsränder sind einzugrünen.

2.1.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende Fachgesetze im Bereich des Umweltschutzes bilden die Grundlage der Planung:

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
EAG Bau-Mustererlass	Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europaanpassungsgesetz Bau - EAG Bau), Stand vom 12.07.2004.
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. IS 1193.
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. IS. 502).

BlmSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, (BlmSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz) vom 26. September 2002, (BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830).
18. BlmSchV	Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (18. BlmSchV - Sportanlagenlärmverordnung) vom 18. Juli 1991, BGBl.I S.1588, ber. S. 1790.
TA Lärm 98	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. 1998 S. 503), im folgenden zur besseren Unterscheidung als „TA Lärm 98“ bezeichnet.
BayImSchG	Bayerisches Immissionsschutzgesetz vom 8. Oktober 1974, GVBl. S. 499; 1986 S.135;1990 S. 213 ber. 231;1991 S.64; 1992 S.42;1996 S. 290; 1998 S. 243; 2001 S. 999; 25.5.2003 S. 335 03, Gl.-Nr.: 2129-1-1-U.
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998. GVBl. I S. 593, geändert durch § 5 d. Gesetzes vom 27. Dezember 1999. GVBl S. 532, zuletzt geändert durch § 8 d. Gesetzes vom 24. Dezember 2002, GVBl S. 975.
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 27. Juli 1957, neugefasst durch Bekanntmachung vom 19. August 2002 I 3245, geändert durch Art. 6 G vom 06. Januar 2004 I 2; BGBII 1957,1110,1386.
BayWG	Bayerisches Wassergesetz in der Fassung vom 19. Juli 1994, GVBl. S. 822;.,; 1995 S. 353; 1997 S. 311, S. 348; 1998 S. 412; 1999 S. 36, 532; 2001 S.140; 2003 S.32503; 2003 S.48203, BayRS 753-1-U. Gesetz zur Änderung des Bayerischen Wassergesetzes, des Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes, des Waldgesetzes für Bayern und des Bayerischen Arbeitsschutz- Zuständigkeitsgesetzes vom 25. Mai 2003, GVBl. Nr.12 vom 30.05.2003, S. 325.
Landesentwicklungsplan 2003	Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (Hrsg.), Information aus dem Internet, Stand April 2003.
Regionalplan Industrieregion Mittelfranken	Hrsg. vom Planungsverband Industrieregion Mittelfranken.
FNP und LP Stadt Höchststadt	Flächennutzungsplan u. Landschaftsplan Stadt Höchststadt a. d. Aisch, bearbeitet durch die Ortplanungsstelle für Mittelfranken Höchststadt, Stand 1996.
EGR in der	Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umwelt-

Bauleitplanung fragen (StMLU)- „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. München: 1999.

Die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange werden wie folgt in der Planung berücksichtigt:

Allgemeine Hinweise

Um die Hochwassergefahr an den Unterläufen der Flüsse durch die unvermeidliche Flächenversiegelung nicht zu erhöhen, wird der Regenwasserabfluss durch Schaffung von Regenrückhaltebecken soweit gedrosselt, dass dem städtischen Abwassersystem nach Errichtung der Baugebiete nicht mehr Regenwasser zufließt als vorher. Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden durch eine möglichst geringe Flächenversiegelung niedrig gehalten und durch Pflanzung von Hecken sowie Umwandlung von intensiv bearbeiteten landwirtschaftlichen Nutzflächen in extensiv genutzte, bzw. ökologisch aufgewertete Flächen ausgeglichen. Die sich aus der Flächenbilanzierung ergebenden Maßnahmen werden im Punkt 2.6 detailliert beschrieben.

Besondere Hinweise

Gewässerschutz

Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes sind Verkehrswege von Reiterhöfen einer starken Flächenverschmutzung im Sinne des DWA-Merkblattes M 153 zuzuordnen, so dass das über diese Flächen zum Abfluss kommende Niederschlagswasser vor der Ableitung in ein Oberflächengewässer bzw. vor einer Versickerung in geeigneter Weise zu behandeln ist.

2.2 Beschreibung der Prüfungsmethodik der Umweltprüfung

2.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Es sind weitestgehend alle Umweltbelange von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen und somit untersuchungsrelevant.

Im Landschaftsplan werden die naturschutzrechtlich relevanten Belange Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere / Pflanzen und Landschaftsbild betrachtet. Die wichtigsten Aspekte werden im Umweltbericht dargestellt. Die Umweltbelange Mensch, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie ihre Wechselwirkungen werden ausführlich behandelt.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch (Wohnen, Erholung), Tiere, Wasser, Klima / Luft und Landschaft über das Plangebiet des Landschaftsplans hinaus. Für Pflanzen, Boden sowie Kulturelle Güter und Sachgüter ist der Untersuchungsraum des Landschaftsplans ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum resultiert aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung inklusive der hieraus resultierenden räumlichen Trennwirkung.

2.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Für das Projekt wird nach gem. § 2a BauGB / UVP §2, §3 ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht basiert im wesentlichen auf den Aussagen des Landschaftsplans und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Ergänzend werden insbesondere die Auswirkungen auf die betroffenen Menschen und die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen beurteilt und dargestellt. Die Ergebnisse der erweiterten Analyse sind in den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan und den Text integriert.

Die Umweltbelange wurden auf Basis folgender Datengrundlagen und Methoden beurteilt:

Tabelle1: Datengrundlagen und Untersuchungsmethoden

verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
Mensch (Wohnen, Gesundheit und Wohlbefinden, Erholung)	
örtliche Begehung, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	Ermittlung der Auswirkungen der Lärmbelastung für die Anwohner im Plangebiet sowie Einschränkungen der Naherholungsfunktion
Pflanzen (Biotope) und Tiere	
Eigene Bestandsaufnahme der Strukturen	Ermittlung der Biotoptypen nach LfU – Schlüssel, Ermittlung der aktuellen Bedeutung und Empfindlichkeit der Pflanzen, Tieren und Biotoptypen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang
Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Amtliche Biotopkartierung Bayern, Arten- und Biotopschutzprogramm	Einschätzung des Entwicklungspotenzials
Boden	
Daten der Reichsbodenschätzung (landwirtschaftliche Böden)	Ermittlung der Bodenfunktionen
Oberflächenwasser, Grundwasser	
Geologisch Karte,	Abschätzung der Bedeutung und Empfindlichkeit des Oberflächengewässers; Einschätzung des Entwicklungspotenzials, Abschätzung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen
Klima / Luft	
Landschaftsplan	Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die lokalklimatischen Verhältnisse in Hinblick auf Funktionsbezüge zu Menschen, Pflanzen und Tiere
Landschaft	
Landschaftsplan eigene Ortsbegehungen, Aufnahme der landschaftstypischen Strukturen	Darstellung der Landschaftsstrukturen und der Vorbelastung des Plangebietes und seiner Umgebung
Kulturelle Güter und Sachgüter	
FNP	Es sind keine kulturellen Güter oder Sachgüter im Plangebiet bekannt

Tabelle 1: Datengrundlagen und Untersuchungsmethoden

Die im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden in ihrer Wirksamkeit beurteilt. Die naturschutz-rechtliche Eingriffsregelung wird in Form einer Eingriffs – Kompensationsbilanz bearbeitet und dargestellt.

Eine Allgemeinverständliche Zusammenfassung ermöglicht der Öffentlichkeit, die wesentlichen voraussichtlichen Umweltwirkungen einschätzen zu können.

2.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Mögliche Beeinträchtigung der Hydrogeologie sowie klimatische und lufthygienische Auswirkungen können nicht näher quantifiziert werden.

Die Angaben hierzu beruhen auf grundsätzlichen Annahmen auf Basis der Geologischen Karte und des Landschaftsplanes. Angesichts der relativ geringen Größe der Baugebiete sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Beschreibung der Wirkfaktoren

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Art und Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der Raumfunktionen verbunden. Die vom Vorhaben Flächennutzungsplan – 11. Änderung zu erwartenden Wirkfaktoren sind im folgenden – differenziert nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren – beschrieben.

2.3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

2.3.1.1 Flächeninanspruchnahme

Fläche des Änderungsbereiches Blatt Nr.11.01:	ca. 0,64 ha Wohnbaufläche
Fläche des Änderungsbereiches Blatt Nr.11.02:	ca. 0,40 ha gemischte Baufläche
	ca. 0,60 ha Sonderbaufläche
	Zweckbestimmung Reittherapie
	ca. 0,40 ha Grünfläche
	Zweckbestimmung Reiten
Fläche des Änderungsbereiches Blatt Nr.11.03:	ca. 0,15 ha Grünfläche
	Zweckbestimmung Hunde- übungsplatz

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an bereits vorhandenen Nutzungen.

Folgende baulichen Nutzungen werden angenommen:

W Wohnbaufläche	
- GRZ (Grundflächenzahl):	0,35

M gemischte Baufläche

- GRZ (Grundflächenzahl): 0,35

S Sonderbaufläche Zweckbestimmung Reittherapie

- GRZ (Grundflächenzahl): 0,35

2.3.1.2 Veränderung des Kleinklimas

Im direkten Umfeld versiegelter Flächen kommt es zu Veränderungen des Kleinklimas.

2.3.1.3 Veränderung des Grundwassers

Durch die Flächenversiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche. Das von versiegelten Parkplatz- und Verkehrsflächen abfließende Wasser erhöht das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

2.3.1.4 Veränderung des Niederschlagsabflusses

Das anfallende Oberflächenwasser versickert vor Ort bzw. wird dem Regenrückhaltebecken zugeleitet und der Vorflut zugeführt.

2.3.1.5 Visuelle Wirkfaktoren

Von den zu errichtenden Gebäuden können störende Wirkungen ausgehen.

2.3.1.6 Licht

Die derzeitigen Lichtverhältnisse werden sich durch die Installation von Beleuchtungsanlagen verändern.

2.3.1.7 Sonstige Wirkfaktoren

Weitere Wirkfaktoren sind nicht bekannt

Tabelle 2.2: Anlagebedingte Wirkungen
– Blatt Nr. 11.02

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Umweltbelange						
	Mensch	Tier	Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft
Anlagebedingte Wirkfaktoren							
Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen	○	○	●	●	●	○	○
Flächenbeanspruchung gesamt	○	○	○	○	○	○	○
Zerschneidung von Funktionsbeziehungen	○	○	○				
Entfernung von Gehölz- und Biotopstrukturen	○	○	○				

Tabelle 2.3: Anlagebedingte Wirkungen
– Blatt Nr. 11.03

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Umweltbelange						
	Mensch	Tier	Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft
Anlagebedingte Wirkfaktoren							
Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen	○	○	○	○	○	○	○
Flächenbeanspruchung gesamt	○	○	○	○	○	○	○
Zerschneidung von Funktionsbeziehungen	○	○	○				
Entfernung von Gehölz- und Biotopstrukturen	○	○	○				

Tabelle 2 : Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange

[Wirkungsintensität ●● hoch, ● mittel, ○ gering, + voraussichtlich positive Wirkung]

2.3.2 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

2.3.3.1 Abwässer

In Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen wird das anfallende Niederschlagswasser auf Strassen und Parkplätzen mit Schadstoffen belastet.

2.3.3.2 Erschütterungen

Mit außergewöhnlichen betriebsbedingten Erschütterungen ist nicht zu rechnen.

2.3.3.3 Lärm

Die angrenzenden Bereiche werden stärker verlärmert als bisher.

2.3.3.4 Licht

Erschließungsflächen werden aller Voraussicht nach beleuchtet werden.

2.3.3.5 Luftverunreinigungen

Durch den Kraftfahrzeugbetrieb wird die Luft mit Schadstoffen angereichert.

2.3.3.6 Sonstige betriebsbedingten Wirkfaktoren

Weitere betriebsbedingten Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

**Tabelle 3.2: Betriebsbedingte Wirkungen
- Blatt 11.02**

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Umweltbelange						
	Mensch	Tier	Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft
Betriebsbedingte Wirkfaktoren							
Abwässer				●	●●		
Schadstoffemissionen	○	○				○	
Lärm	○	○					
Licht	○	○					○

**Tabelle 3.3: Betriebsbedingte Wirkungen
- Blatt 11.03**

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Umweltbelange						
	Mensch	Tier	Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft
Betriebsbedingte Wirkfaktoren							
Abwässer				○	○		
Schadstoffemissionen	○	○				○	
Lärm	○	○					
Licht	○	○					○

Tabelle 3: Wesentliche betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange

[Wirkungsintensität ●● hoch, ● mittel, ○ gering, + voraussichtlich positive Wirkung]

2.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

2.4.1 Höchstädt/ Süd (Blatt Nr. 11.01)

siehe Abschnitt 1.1

2.4.2 Kleinneuses / nördlicher Ortsrand (Blatt Nr. 11.02)

2.4.2.1 Schutzgut Mensch

Das Änderungsgebiet ist bereits besiedelt.

2.4.2.2 Schutzgut Tier und Pflanze

Das Untersuchungsgebiet wird als Koppel und private Grünfläche genutzt. Durch die extensive Bebauung in Siedlungsnähe sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.4.2.3 Schutzgut Boden

Die Böden bestehen aus lehmigen bis sandigen Deckschichten über Keuperschichten, teilweise geprägt durch Stauwassereinfluss über Letten.

2.4.2.4 Schutzgut Wasser

Auf Grund der Kuppenlage ist nicht mit Schichtenwasser zu rechnen.

2.4.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Auf Grund der geringen Größe des Planungsbereiches ist keine wesentliche Veränderung zu erwarten.

2.4.2.6 Schutzgut Landschaft

Das dörflich geprägte Landschaftsbild wird durch die Bebauung nicht gestört.

2.4.3 Höchstädt / Hochbehälter (Blatt Nr. 11.03)

2.4.3.1 Schutzgut Mensch

Gelände in unmittelbarer Nachbarschaft wird in unregelmäßigen Abständen für genehmigte Vereinstreffen genutzt.

2.4.4.2 Schutzgut Tier und Pflanze

Nördlich des Untersuchungsgebietes befindet sich der eingezäunte Bereich des Hochbehälters und eine Grünfläche.

Südlich grenzt ein kartiertes Biotop an. Objektnummer: 6230 B126, Feldgehölz am Neuberg, lokal bedeutsam

Flächengröße: 1.6 ha

Lebensraumtypen: Hecke, Feldgehölz, Baumreihe

Naturraum: 115-B Steigerwald

2.4.4.3 Schutzgut Boden

Die Böden bestehen aus lehmigen bis sandigen Deckschichten über Keuperschichten, teilweise geprägt durch Stauwassereinfluss über Letten.

2.4.4.4 Schutzgut Wasser

Offene Gewässer sind nicht vorhanden.

2.4.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Da die Baufläche von Bäumen umgeben ist, ist eine Beeinträchtigung der Luftströmung nicht gegeben.

2.4.4.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch Wald mit dazwischen liegenden Grünflächen geprägt.

Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Tabelle 4: Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen							
Wirkfaktor →	Mensch	Tier/Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur-/Sachg.
↓ Wirkt auf							
Mensch	Abhängigkeit der Erholungsfunktion von Störungsarmut und Zugänglichkeit	Vielfalt der Arten und Strukturen verbessern Erholungswirkung	Standort für Kulturpflanzen: Ackerland, Grünland und Streuobst			Frischlufzufuhr von Siedlungen,	Erholung abhängig von attraktiver Landschaft
Tier/Pflanze	Intensive Erholung als Störfaktor auf die Tier- und Pflanzenwelt (Grünland, Streuobst etc.)	Einfluss der Vegetation auf die Tierwelt (Biotopkomplex Feldgehölz – Grünland)	Boden als Lebensraum	Einfluss des Bodenwasserhaushalts auf die Vegetation (bes. am Hang) - Bach als Lebensraum	Einfluss auf den Lebensraum für Menschen und Tiere	Vernetzung von Lebensräumen, - Größe von unzerschnittenen Lebensräumen	NICHT BETROFFEN
Boden		ganzjährige Vegetationsdecke -> Erosionsschutz		Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung. Erosion durch Wind und Niederschlag	Topographie und Relief prägen Landschaftsbild	
Wasser		Vegetation -> erhöht Wasserspeicher und -filterfähigkeit des Bodens	Schadstofffilter und -puffer, - Ausgleichskörper im Wasserhaushalt - Einfluss auf Grundwasserneubildungsrate		Einfluss auf Grundwasserneubildung (Niederschläge, Verdunstungsrate etc.)	Wasser -> beeinflusst Topographie -> prägt Landschaftsbild	
Klima/Luft	Belastung durch Verkehrsmmissionen der Straßen	Gehölze: windhemmend, klimatisch ausgleichend, schadstofffilternd		Einfluss durch Verdunstung			
Landschaft		Artenreichtum und Strukturvielfalt als Charakteristikum von Natürlichkeit und Vielfalt	Charakteristische Landschaftselemente	belebende Landschaftsstruktur	beeinflusst Standortfaktoren für Vegetation -> prägt Landschaftsbild		

2.5 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

2.5.1 Höchststadt/ Süd (Blatt Nr. 11.01)

siehe Abschnitt 1.1

2.5.1 Kleinneuses / nördlicher Ortsrand (Blatt Nr. 11.02)

2.5.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen ist ein Reittherapiezentrum sowie Wohnraum von positiver Bedeutung.

2.5.1.2 Schutzgut Tier und Pflanze

Die Bebauung des Geländes mit Gebäuden und Zufahrten führt unter Berücksichtigung des plangegebenen Zustandes zu einem Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere von geringer Bedeutung, da eine bestehende Koppel seit Jahren genutzt wird.

2.5.1.3 Schutzgut Boden

Bei der Verwirklichung der Planung kommt es zu einem naturschutzrechtlichen Verlust von offenem belebten Boden durch Bebauung und Flächenversiegelung ebenfalls von geringer Bedeutung.

2.5.1.4 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildung wird als Folge der zusätzlichen Versiegelung von Flächen reduziert. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur bedingt in den offenen Grünflächen möglich. Die Verkehrswege von Reiterhöfen sind einer starken Flächenverschmutzung im Sinne des DWA-Merkblattes M 153 zuzuordnen, so dass das über diese Flächen zum Abfluss kommende Niederschlagswasser vor der Ableitung in ein Oberflächengewässer bzw. vor einer Versickerung in geeigneter Weise zu behandeln ist.

2.5.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Im Umfeld von bebauten und versiegelten Flächen wird die Temperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen. Durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs im Planungsgebiet wird sich die Schadstoffbelastung der Luft geringfügig erhöhen. Eine Barrierewirkung durch Bebauung mit der Folge der Bildung von Kaltluftseen und der damit verbundenen drastischen Änderung des Klein- und Mikroklimas ist nicht zu erwarten.

2.5.1.6 Schutzgut Landschaft

Die geplanten Durchgrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitgehend minimieren.

2.5.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltrechtes sind nicht betroffen.

2.5.2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als Koppel bzw. private Grünfläche genutzt werden.

2.5.2 Höchststadt / Hochbehälter (Blatt Nr. 11.03)

2.5.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sind keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich.

2.5.2.2 Schutzgut Tier und Pflanze

Die Umnutzung des Geländes führt unter Berücksichtigung des plangegebenen Zustandes zu einem Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere von geringer Bedeutung, da sich neben der beanspruchten Fläche des Änderungsbereiches bereits eine Grünfläche für in unregelmäßigen Zeitabständen genehmigte Vereinstreffen befindet.

2.5.2.3 Schutzgut Boden

Bei der Verwirklichung der Planung kommt es zu einem naturschutzrechtlichen Verlust von offenem belebten Boden durch Bebauung und Flächenversiegelung von relativ geringer Bedeutung.

2.5.2.4 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildung wird als Folge der zusätzlichen Versiegelung nicht reduziert weil die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort gewährleistet ist.

2.5.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Eine Barrierewirkung ist auf Grund der geringen Größe der Bebauung (Schutzhütte) nicht zu erwarten.

2.5.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die verborgen gelegene Bebauung nicht gestört.

2.5.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltrechtes sind nicht betroffen.

2.5.4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als Grünfläche genutzt werden.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen sind – bezogen auf sämtliche Umweltschutzgüter – die im nachfolgenden genannten Maßnahmen vorgesehen:

- Schutzstreifen zu Elektrohochspannungs- bzw. unterirdischen Kabelleitungen.
- Ein- und Durchgrünung der Baugebiete.

2.6.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die gegenüber dem plangegebenen Zustand, unvermeidbaren erheblichen Mehrbelastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden nachfolgend aufgezeigt:

- Dauerhafte Inanspruchnahme von belebten Boden durch Überbauung und Versiegelung
Kleinneuses/nörtl. Ortsrand: ca. 1,0 ha gemischte Baufläche bzw. Sonderbaufläche

2.6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe die nicht im Änderungsbereich ausgeglichen werden können sind Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle vorgesehen.

2.6.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 19 Abs. 2 BNatschG in Verbindung mit § 1 und 1a des Baugesetzbuches durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Zur Beurteilung des Eingriffes werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff verglichen.

Entsprechend dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung bzw. dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ergänzte Fassung) (siehe Anhang) wird davon ausgegangen, dass der Eingriff in Kleinneuses innerhalb der Änderungsfläche ausgeglichen werden kann.

2.6.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Um negative Auswirkungen auf die Gewässer zu vermeiden ist die Funktionsfähigkeit der Sammelbecken bzw. die Einhaltung der Richtlinie „TREN OG - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ regelmäßig zu überwachen.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen sind im Zuge der weiterführenden Bauleitplanung detaillierter auszuarbeiten und zu kontrollieren. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden geschützten Biotopen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

2.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Höchststadt plant, am Nordrand von Kleinneuses zwei Anwesen mit Wohnbebauung zu erweitern bzw. als Reittherapiezentrum auszubauen. Daher wird eine gemischte Baufläche von ca. 0,40 ha Größe und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Reittherapie von ca. 0,6 ha Größe und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reiten von ca. 0,4 ha ausgewiesen. Am Hochbehälter in Höchststadt wird eine Grünfläche in deren Nachbarschaft sich ein Gelände für in unregelmäßigen Zeitabständen genehmigte Vereinstreffen befindet in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz mit Schutzhütte geändert. Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,15 ha.

Auswirkungen auf die Umwelt

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen voraussichtlich durch den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ebenso wie erhöhten Regenwasserabfluss und Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet. Lebensräume für Pflanzen und Tiere gehen verloren, der Biotopverbund wird beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die geplante Bebauung ist im Planungsprozess zu optimieren um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitgehend minimieren zu können. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet deutlich reduziert und teilweise kompensiert werden.

Die Eingriffe in die Umweltbelange Tiere/Pflanzen können durch Neupflanzung von Bäumen reduziert werden.

Der Verlust von Boden mit allen Funktionen kann durch Minimierung der Versiegelung teilweise reduziert werden.

Beeinträchtigungen des Umweltbelanges Wasser können durch die Einleitung des Niederschlagswassers über fachgerecht angelegte Regenrückhaltebecken und die Einhaltung der Technische Regeln zur Versickerung bzw. zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen

Die Wiederherstellung einer ansprechenden Ortseingangssituation kann durch die Pflanzung von Bäumen sowie die Durch- und Eingrünung der Baugebiete erreicht werden.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

ANHANG 1: Blätter zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

ANHANG 2: Bestand vor dem geplanten Eingriff

Liste 1a Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter (vgl. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

GEBIETE GERINGER BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD (KATEGORIE I)

Arten und Lebensräume

naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen, wie:

- * Pflanzungen > 10 Jahre alt), ohne Vorkommen von Rote Liste Arten
- * strukturarme Zier- und Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten, Erwerbsgartenbau, Baumschulen
Christbaumkulturen, junge Obstkulturen und Erstaufforstungen
- * Straßenbegleitgrün bei regelmäßiger, intensiver Pflege
- * Grünland/Grünflächen, intensiv gepflegt
- * Intensivrasen, z.B. Sportanlagen
- * Ackerflächen, regelmäßig gepflügt
- * Brachflächen (> 10 Jahre alt), ohne Vorkommen von Rote Liste Arten
- * teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege
- * naturfern ausgebaute Gewässer

Boden

- * Teilversiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, sonstige feste Beläge
- * befestigte Verkehrs- und Lagerflächen, befestigte Sportflächen (z.B. Kunststoffbahnen)

Wasser

- * verrohrte Gewässer, naturfern ausgebaute Gewässer
- * Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser
- * Flächen ohne Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässige Flächen)

Klima und Luft

- * großflächig versiegelte Bereiche
- * Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld
- * Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

Landschaftsbild

- * ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften
- * Sanierungsbereiche, Ortsabrundungen, vor allen bei stark überprägten dörflichen und städtischen (heterogene Bauformen)
- * Industrie- und Gewerbegebiete ohne Eingrünung

Sinngemäße Erweiterungen in dieser Liste sind möglich

Liste 1b Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter (vgl. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

GEBIETE MITTLERER BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD (KATEGORIE II)

Arten und Lebensräume

Flächen mit naturnahen und/oder extensiv genutzten Elementen, wie:

- * strukturarme Forste (> 10 Jahre)
- * Bauminselfeldgehölze/ Hohlwege
- * Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten
- * extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün
- * Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand (Streuobstwiesen > 30 Jahre) mesophiles Grünland
- * geschnittene Degenerationsstadien von Feuchtflächen und Magerstandorten
- * Ruderalflächen, Brachflächen (>10 Jahre)
- * alte Landschaftsparks und strukturreiche große Gärten
- * bedingt naturnahe Kleingewässer
- * strukturreiche Gräben und Versickerungsmulden

Boden

- * anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z.B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen

Wasser

- * Gewässer mit mittlerer Gewässergüte
- * Gewässer mit veränderter Wasserführung/-stand
- * Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand
- * Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden

Klima und Luft

- * Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen

Landschaftsbild

- * bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Sinnmäßige Erweiterungen in dieser Liste sind möglich

Liste 1c Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter (vgl. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

**GEBIETE HOHER BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD
KATEGORIE III**

Arten und Lebensräume ***

Naturnahe Biotop- und Nutzungstypen, wie:

- * Strukturreiche Wälder auf alten Waldstandorten, allenfalls naturnah genutzt
- * artenreiche, ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, Waldränder
- * Einzelhecken
- * Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte
- * alte Landschaftsparks, strukturreiche, große Gärten
- * Krummholzgebüsche und alpine Hochstaudengesellschaften
- * Magerrasen, Heiden, Borstgrasrasen, offene Binnendünen, wärmeliebende Säume, offene, natürliche Block- und Geröllhalten
- * Moor-, Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- * Moore und Sümpfe, Röhrichte, seggen- oder binsenreiche Naß- und Feuchtwiesen, Pfeifengraswiesen und Quellbereiche
- * natürliche und naturnahe Fluß- und Bachabschnitte einschl. ihrer Überschwemmungsgebiete sowie stehende Gewässer und ihre Verlandungsbereiche
- * Vorkommen regional/landkreisbedeutsamer Tier- und Pflanzenarten nach ABSP

Boden

- * Unbeeinflusster bzw. geringfügig veränderter, naturnaher Bodenaufbau
- * seltene Böden
- * historisch überprägter Naturboden mit einer vom Menschen weitgehend unbeeinflussten Sekundärentwicklung

Wasser

- * Gewässer mit hoher Gewässergüte
- * Nicht ausgebaute Fließ- und Stillgewässer
- * Bereiche ohne Beeinträchtigung des Grundwasserstandes
- * Gebiet mit niedrigem, intakten Grundwasserflurabstand
- * Retentionsbereiche in den Auen
- * Bereiche hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung

Klima und Luft

- * Kaltluftentstehungsgebiete
- * klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- * Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche

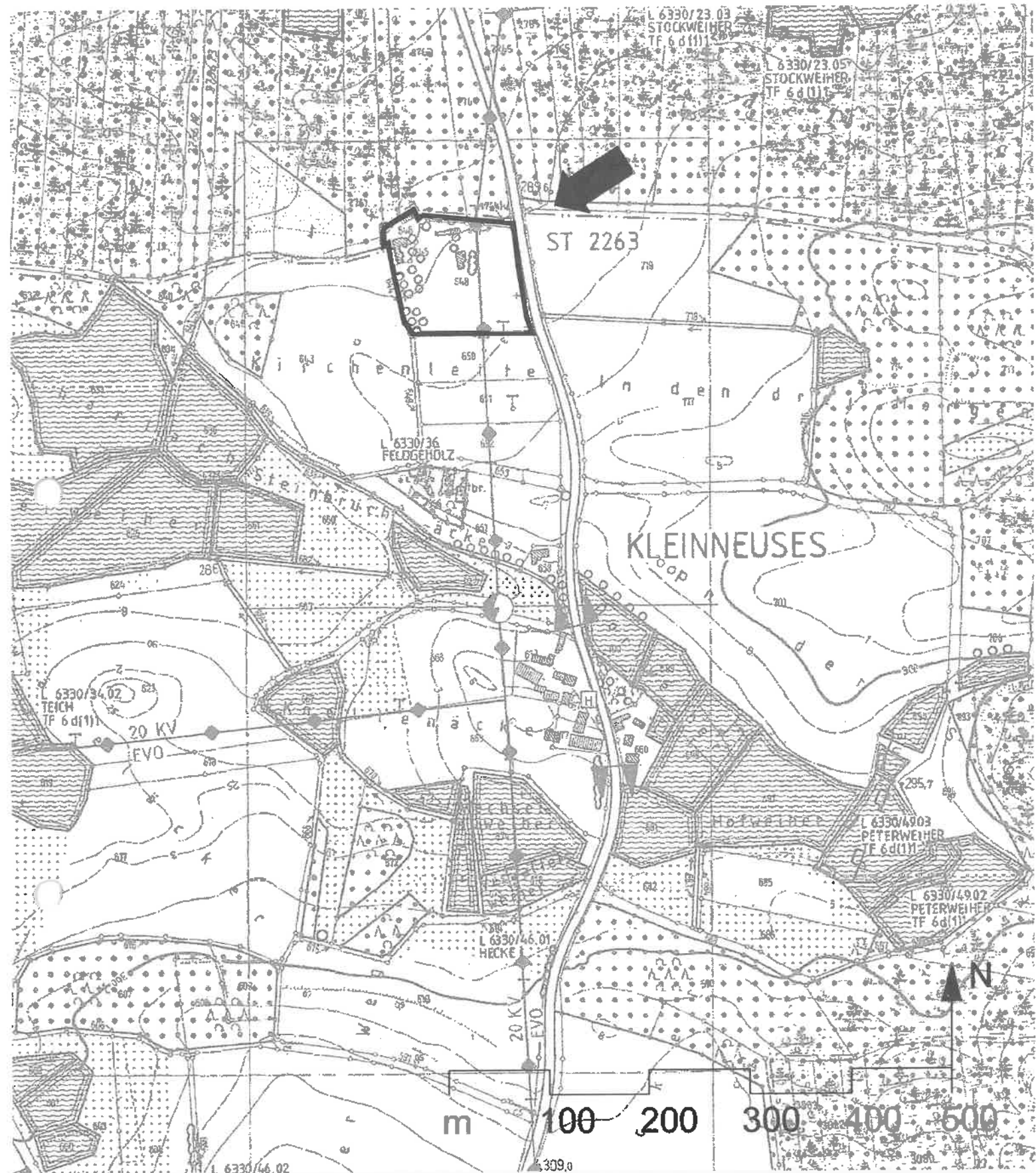
Landschaftsbild

- * Bereich mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen
- * Bereiche mit Ensemblewirkung (kleinräumig, strukturierte Bereiche) z.B. Streuobstwiesen
- * Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit historischen Landnutzungsformen
- * Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen, Gartendenkmäler
- * Bereiche die unmittelbar an flächenhafte Schutzgebiete nach dem III. Abschnitt des BayNatSchG angrenzen
- * rahmenbildende Bereiche wie Ufer, Waldränder, usw. und Bereiche mit besonderer Erholungseignung

Sinngemäße Erweiterungen in dieser Liste sind möglich

*** Soweit es sich dabei um gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 13 d BayNatSchG handelt, ist zu

beachten, daß die hierfür geltenden besonderen Biotopschutzbestimmungen selbständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Bei Festsetzungen zu einer evtl. Überbauung solcher Flächen muß deshalb die erforderliche Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme wird im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde getroffen.



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
BEREICH HÖCHSTADT / KLEINNEUSES M 1:5000
11. ÄNDERUNG BLATT NR. 11.02 STAND: 14.09.2009

BESTAND

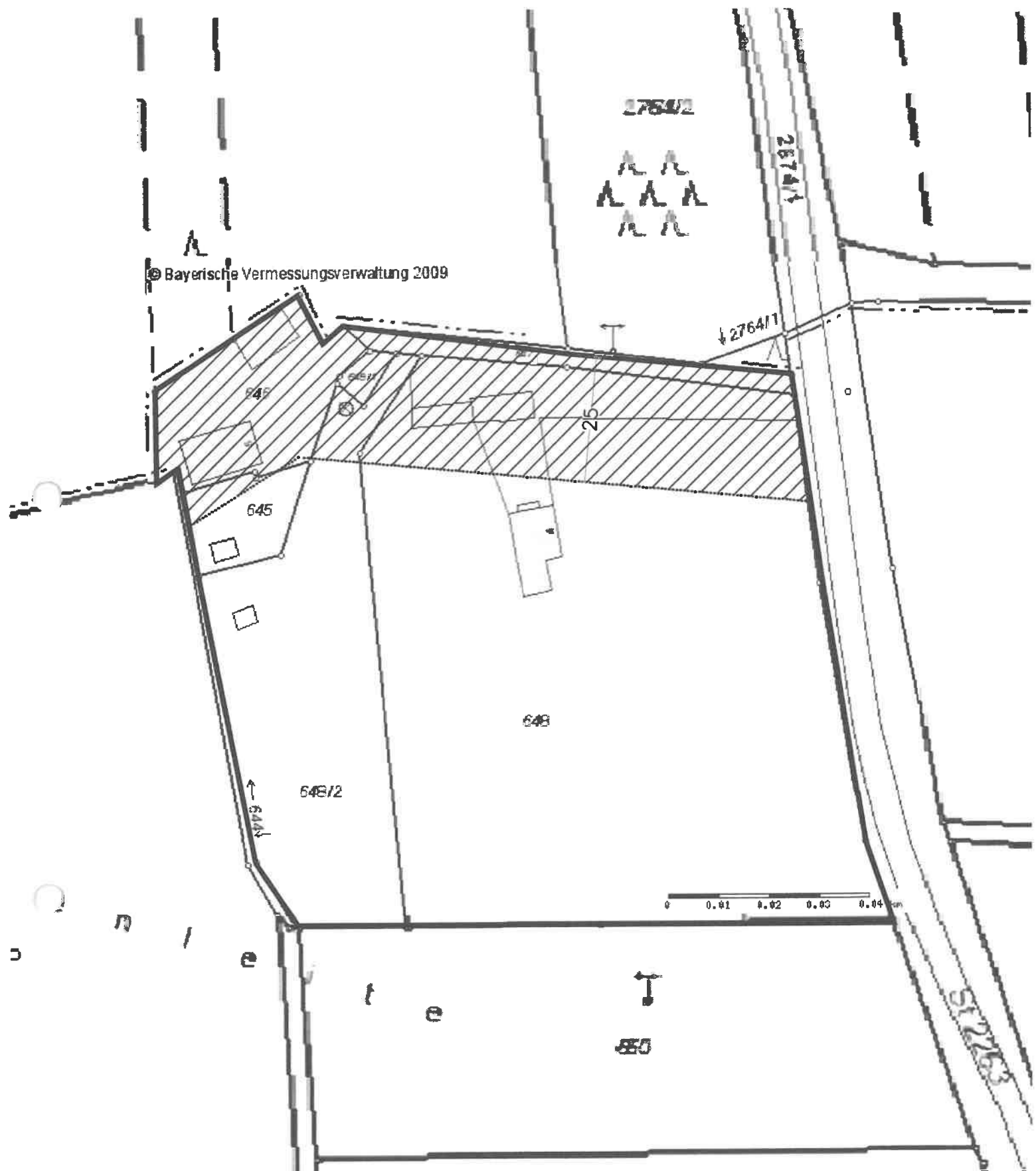
(c) Bayerische Vermessungsverwaltung



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
BEREICH HÖCHSTADT / KLEINNEUSES
11. ÄNDERUNG BLATT NR. 11.02

M 1:1000
STAND: 14.09.2009

LUFTBILD AUFNAHMETAG 27.05.2005

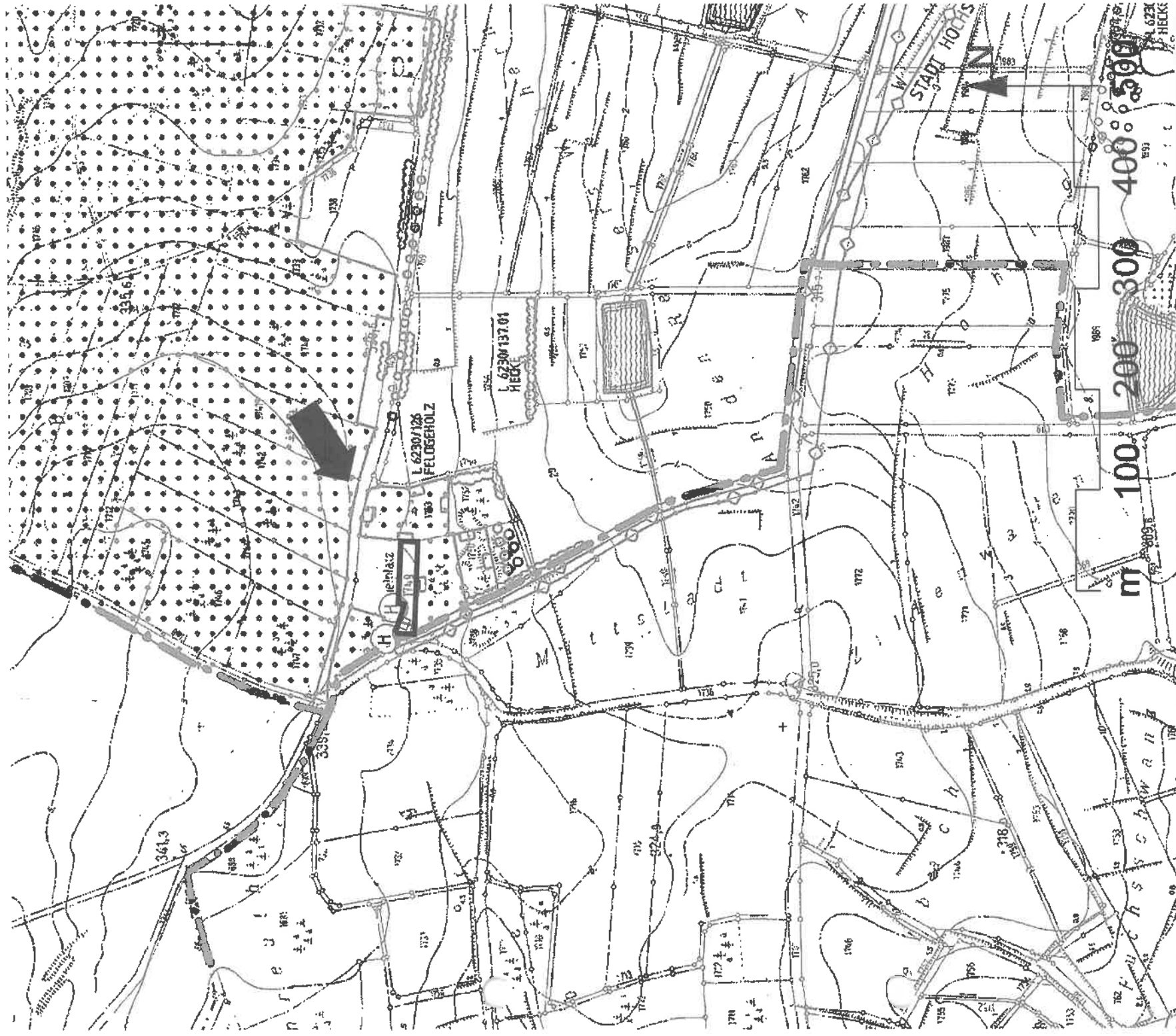


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
BEREICH HÖCHSTADT / KLEINNEUSES M 1:1000
11. ÄNDERUNG BLATT NR. 11.02 STAND: 14.09.2009
 AKTUELLE DIGITALE FLURKARTE DER BAYERISCHEN
 VERMESSUNGSVERWALTUNG



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
BEREICH HÖCHSTADT / HOCHBEHÄLTER M 1:1000
11. ÄNDERUNG BLATT NR. 11.03 STAND: 14.09.2009

LUFTBILD AUFNAHMETAG 27.05.2005



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH

BEREICH HÖCHSTADT / HOCHBEHALTER

M 1:5000

11. ÄNDERUNG BLATT NR. 11.03

STAND: 14.09.2009

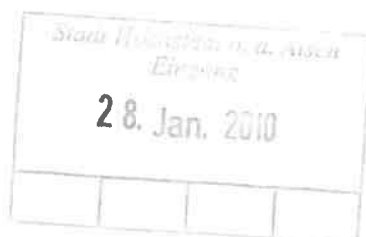
BESTAND

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
ZUM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
UND LANDSCHAFTSPLAN
11. ÄNDERUNG

DER STADT

HÖCHSTADT A. D. AISCH
LANDKREIS: ERLANGEN – HÖCHSTADT



**DIPL.- ING. ARCHITEKT
ALBERT RUHMANN
BUCH 52
91350 GREMSDORF
TEL. UND FAX: 09195/7292**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung	2
Verfahrensablauf	3-4
Beurteilung der Umweltbelange	5
Abwägungsvorgang	6

ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Höchstädt/Süd (Blatt Nr. 11.01)

Der Änderungsbereich Höchstädt/Süd wurde im Rahmen des im beschleunigten Verfahren durchgeführten Änderungsbebauungsplans „Höchstädt-Süd III/2“ am 20.04.2009 als Satzung beschlossen. Blatt Nr. 11.01 dient nur der Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Kleinneuses/nördlicher Ortsrand (Blatt Nr. 11.02)

Die Änderung betrifft eine kleine Fläche am nördlichen Ortsrand von Kleinneuses. Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Schwarzenbach und umfasst die Fl.Nr. 645, 646, 647, 648, 648/1 und 648/2. Das Anwesen auf Fl. Nr. 648 soll zu einem Reittherapiezentrum mit Stallungen, Longierzirkel, Reitplatz, Reithalle und Koppeln ausgebaut werden. Im Bereich der Fl. Nr. 648/2 soll eine weitere Wohnbebauung entstehen. Die Änderungsfläche wird als Mischbaufläche und als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Reittherapie sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reiten (Longierplatz, Reitplatz, Koppel usw.) ausgewiesen.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 1,40 ha.

Höchstädt/Hochbehälter (Blatt Nr. 11.03)

Die Änderung betrifft eine Grünfläche auf Fl. Nr. 1749 am Trinkwasserhochbehälter. Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Höchstädt. Er wird in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz mit Schutzhütte ohne Abwasserentsorgung geändert.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,15 ha.

VERFAHRENSABLAUF

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 26.01.2009 hat in der Zeit vom 16.02. bis 16.03.2009 stattgefunden (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Höchstädt Nr. 3 vom 06.02.2009).

Von Einwohnern der Stadt Höchstädt wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.01.2009 zum Vorentwurf des Planes mit Begründung zur Stellungnahme aufgefordert.

Das Landratsamt Erlangen-Höchstädt war aus städtebaulichen, umweltrechtlichen und naturschutzrechtlichen Gründen gegen die Ausweisung eines Hundeübungsplatzes mit Vereinsheim am Hochbehälter. Von der Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Mittelfranken wurde für den Hundeübungsplatz die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz empfohlen und zum Änderungsbereich in Großneuses wurde angeregt die bebaute bzw. zu bebauende Fläche (Stallungen, Reithalle, Verwaltungsgebäude etc.) an einer Stelle zu konzentrieren und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reittherapie darzustellen. Die nicht überbauten bzw. zu überbauenden Flächen (Longierplatz, Reitplatz, Koppeln etc.) sollten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reiten eingezeichnet werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wies darauf hin, dass Verkehrswegen von Reiterhöfen eine starke Flächenverschmutzung im Sinne des DWA-Merkblattes M 153 zuzuordnen ist, so dass das über diese Flächen zum Abfluss kommende Niederschlagswasser vor der Ableitung in ein Oberflächengewässer bzw. vor einer Versickerung in geeigneter Weise zu behandeln ist. Gegen die Errichtung eines Vereinsheimes mit Hundeübungsplatz wurden grundsätzliche Bedenken angemeldet, da möglicherweise eine abwassertechnische Erschließung nicht sicherzustellen ist.

Das Staatliche Bauamt Nürnberg wies darauf hin, dass beim Änderungsbereich in Kleinneuses außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot besteht. Eine neue Zufahrt zur Staatsstraße St 2263 würde nicht gestattet.

Das Amt für Landwirtschaft Bereich Forsten äußerte Bedenken gegen die Errichtung von Gebäuden in der Baumwurfzone sowohl beim Änderungsbereich in Kleinneuses als auch beim Änderungsbereich am Hochbehälter. Die E.ON Bayern AG wies darauf hin, dass die im Plan

11.02 nördlich von Kleinneuses eingezeichnete 20-kV-Freileitung zwischenzeitlich durch ein 20-kV-Kabel ersetzt wurde.
Der Kreisbrandrat und die Telekom brachten allgemeine Anregungen zum jeweiligen Sachgebiet vor.

Öffentliche Auslegung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Flächennutzungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 10.06. bis 13.07.2009 vorgestellt.

Seitens der Einwohner der Stadt Höchstädt wurden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

Das Landratsamt Erlangen-Höchstädt hielt die im Außenbereich vorgesehene Nutzung als Hundeübungsplatz (Blatt 11.03) nach wie vor für nicht zulässig.

Vorlage zur Genehmigung (§ 6 Abs. 1 bis 4 BauGB)

Der Flächennutzungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 14.09.2009 festgestellt und dem Landratsamt Erlangen-Höchstädt zur Genehmigung vorgelegt.

BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Auswirkungen auf die Umwelt

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen voraussichtlich durch den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ebenso wie erhöhter Oberflächenabfluss und Verringerung der Grundwasserneubildung in den Änderungsgebieten. Lebensräume für Pflanzen und Tiere gehen verloren, der Biotopverbund wird beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die geplante Bebauung ist im Planungsprozess zu optimieren, um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitgehend minimieren zu können.

Die Eingriffe in die Umweltbelange Tiere/Pflanzen können durch Neupflanzung von Bäumen reduziert werden.

Der Verlust von Boden mit allen Funktionen kann durch Minimierung der Versiegelung teilweise reduziert werden.

Beeinträchtigungen des Umweltbelanges Wasser können vermieden werden, wenn das zum Abfluss kommende verschmutzte Niederschlagswasser vor der Ableitung in ein Oberflächengewässer bzw. vor einer Versickerung in geeigneter Weise behandelt wird.

Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen

Die Wiederherstellung einer ansprechenden Ortseingangssituation kann durch die Pflanzung von Bäumen sowie die Durch- und Eingrünung der Baugebiete erreicht werden.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

ABWÄGUNGSVORGANG

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die Anregungen der Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Mittelfranken, des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt, des Wasserwirtschaftsamtes, der Deutschen Telekom AG und der E.ON Bayern AG wurden zur Kenntnis genommen. Der überwiegende Teil der Forderungen des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt, des Staatlichen Bauamtes, des Amtes für Landwirtschaft und Forsten und des Wasserwirtschaftsamtes wurde berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Das Amt für Landwirtschaft und Forsten hatte in seiner Stellungnahme bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Änderungsbereich Kleinneuses empfohlen, neu zu errichtende Gebäude in einem Abstand zum Waldrand von 25-30 m zu planen, um eine Gefährdung durch umstürzende Bäume zu vermeiden. Da jedoch bereits Gebäude innerhalb dieser Beschränkungszone vorhanden sind und ein 25-30m breiter Schutzstreifen die geplante Nutzung ungünstig einschränkt, wurde auf diesen verzichtet. Zur besseren Beurteilung wurde eine zusätzliche Stellungnahme des Bayerischen Gemeindetages eingeholt. Dieser teilte mit, dass es im Gegensatz zur Anbauverbotszone bei Staatsstraßen und Bundesstraßen keine rechtliche Festlegung eines bestimmten Abstandes, den Gebäude von Waldrändern einzuhalten hätten, gibt.

Die Stadt:

Stadt Höchststadt a. d. Aisch

.....
Brehm, 1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Albert Ruhmann
Dipl.-Ing. Architekt
Buch 52
91350 Gremsdorf