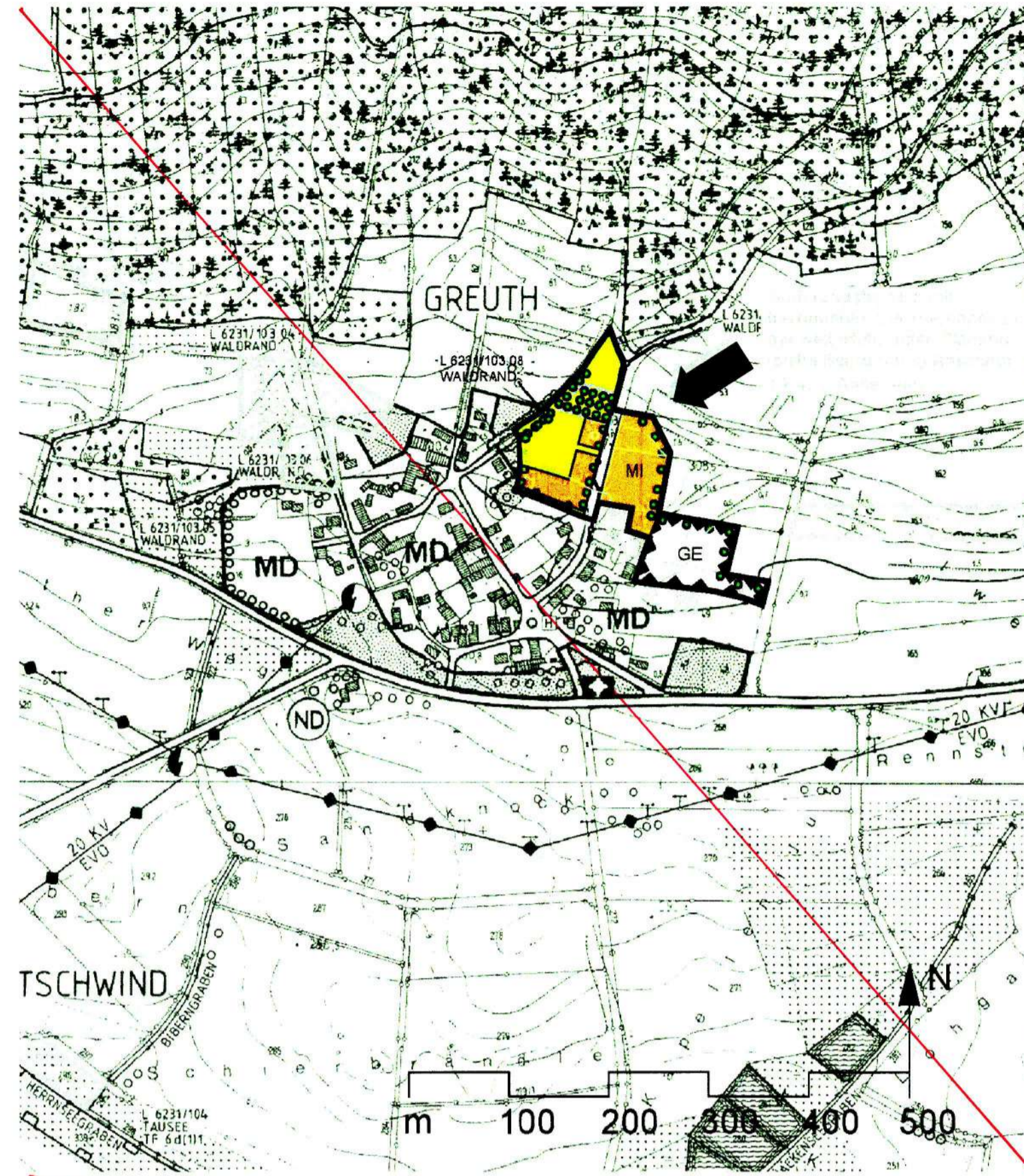
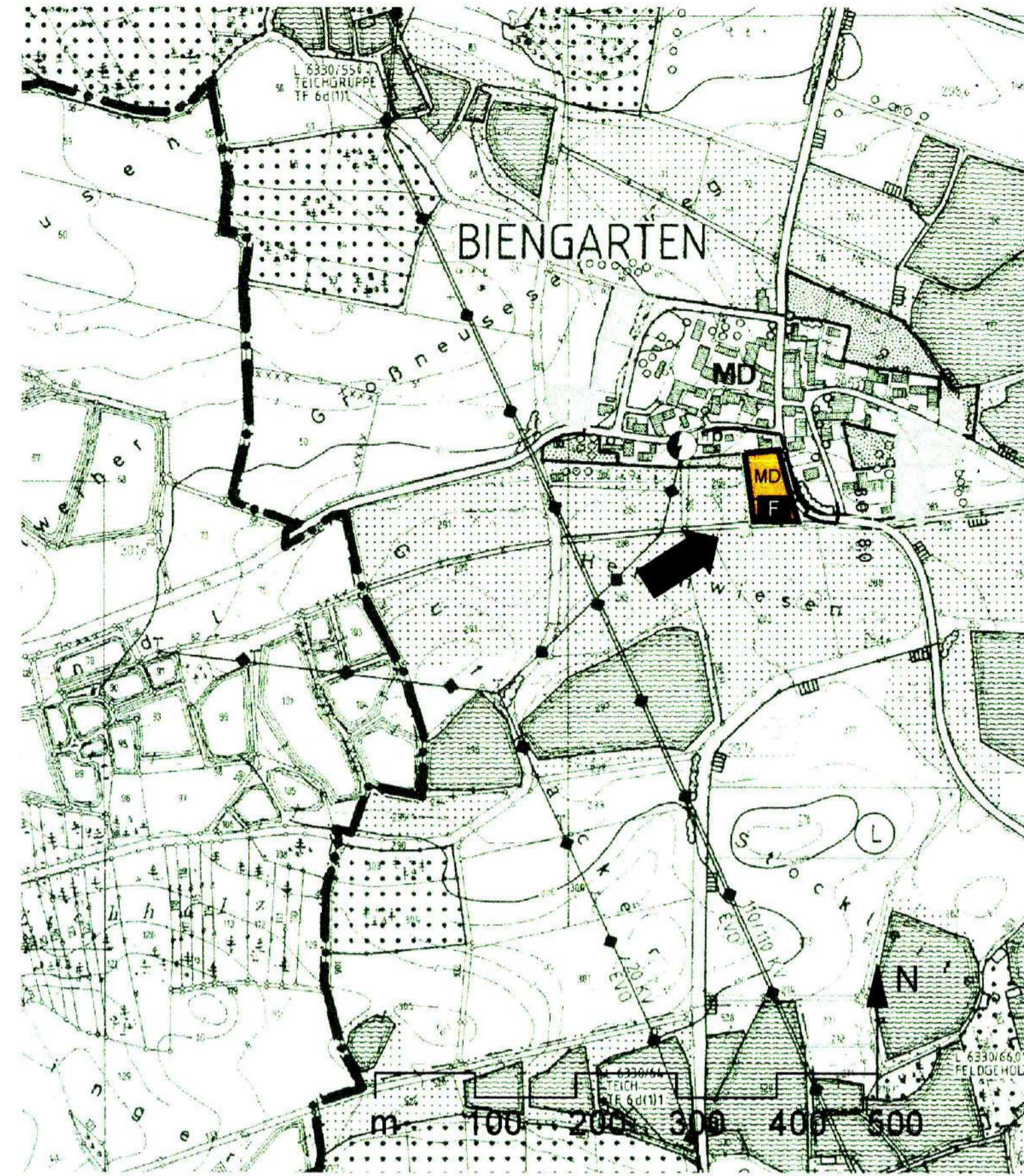


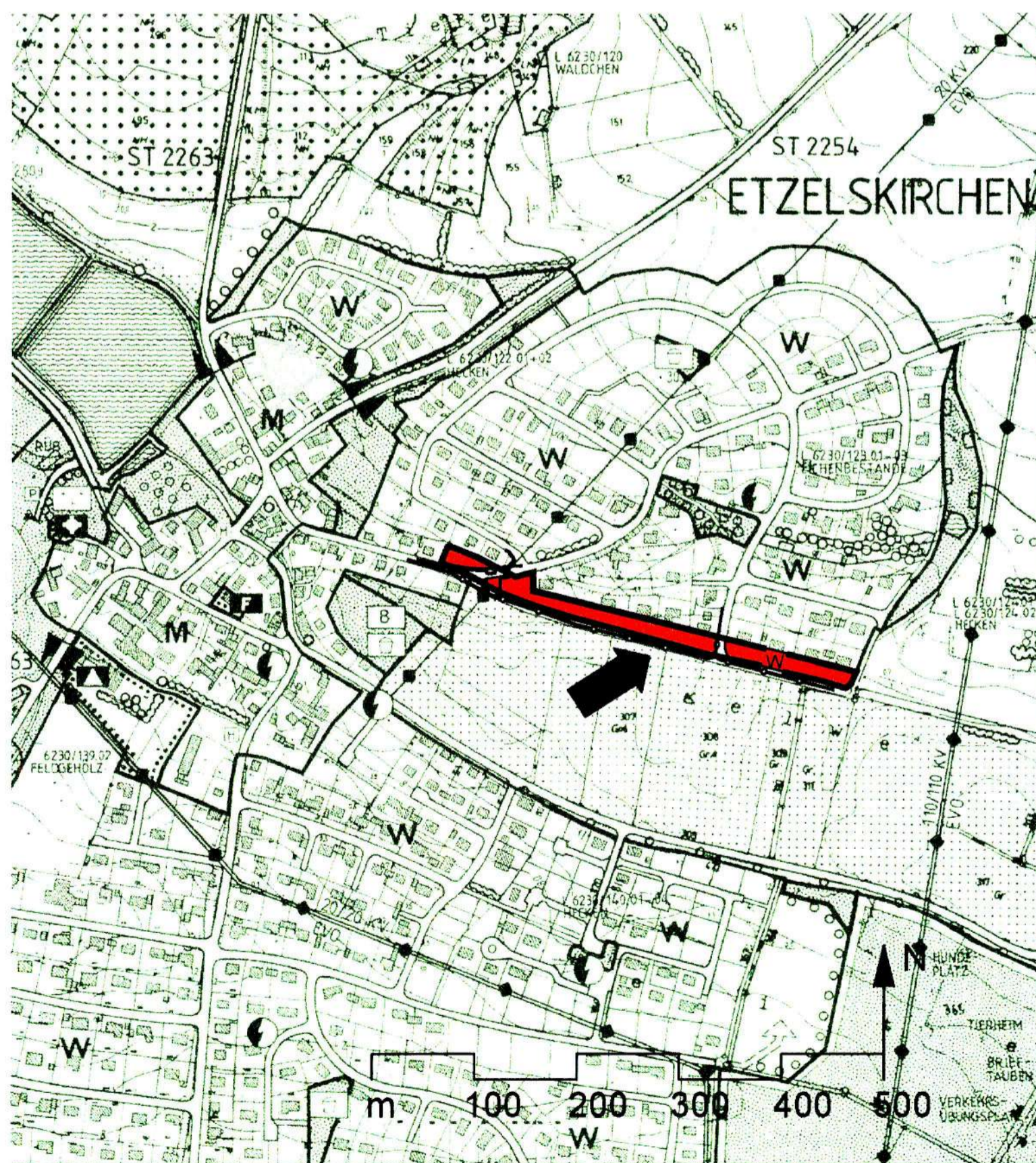
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH**  
 BEREICH NACKENDORF / NÖRDL. ORTSRAND M 1:5000  
 13. ÄNDERUNG BLATT NR. 13.01 STAND: 04.05.2015



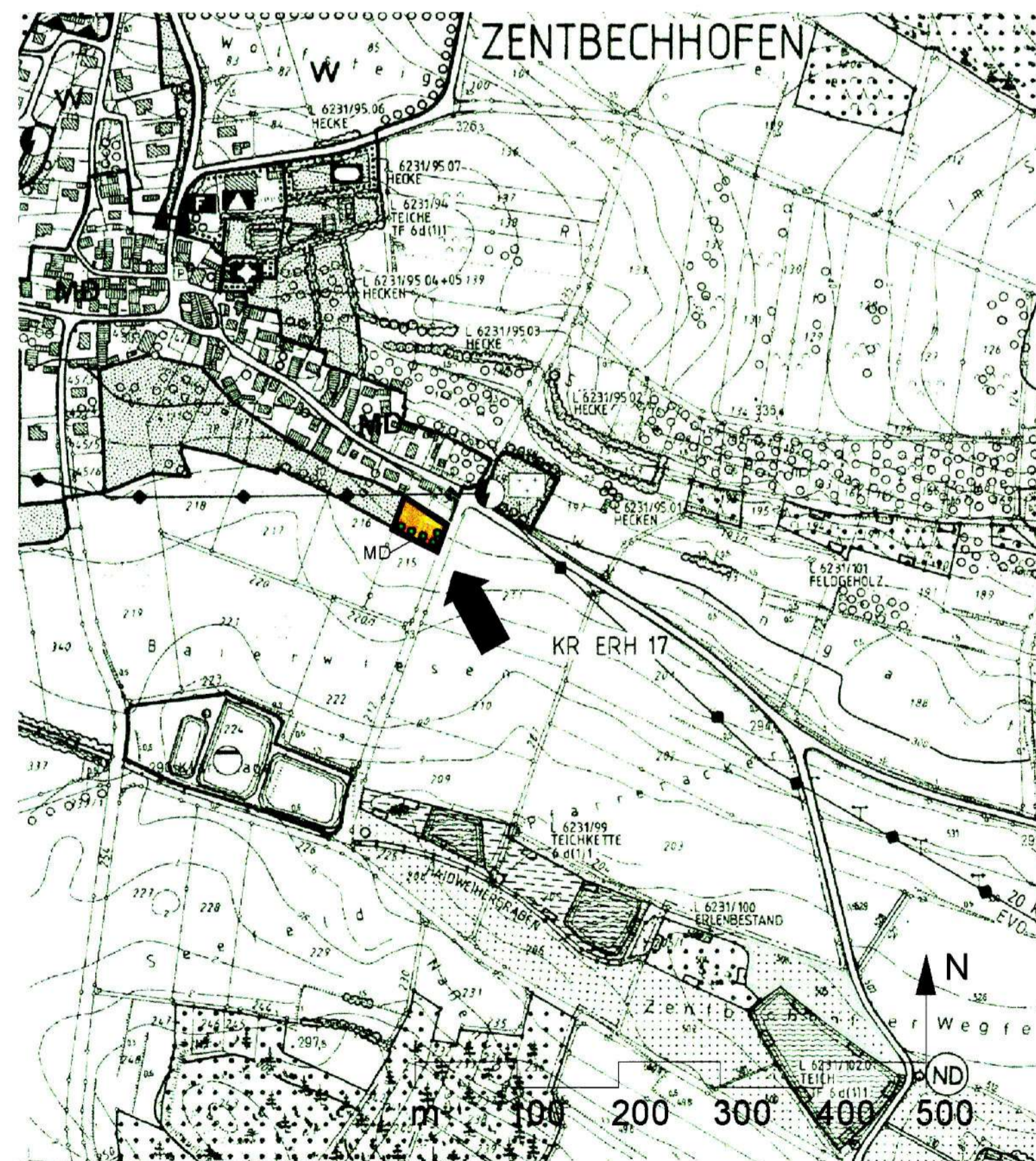
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH**  
 BEREICH GREUTH M 1:5000  
 13. ÄNDERUNG BLATT NR. 13.02 STAND: 04.05.2015  
 STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH**  
 BEREICH BIENGARTEN/FEUERWEHRGERÄTEHAUS M 1:5000  
 13. ÄNDERUNG BLATT NR. 13.03 STAND: 04.05.2015



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH**  
 BEREICH HÖCHSTADT/ETZELSKIRCHEN/WEIDENWEG M 1:5000  
 13. ÄNDERUNG BLATT NR. 13.04 STAND: 04.05.2015



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH**  
 BEREICH ZENTBECHHOFEN M 1:5000  
 13. ÄNDERUNG BLATT NR. 13.05 STAND: 04.05.2015

**Zeichenerklärung**

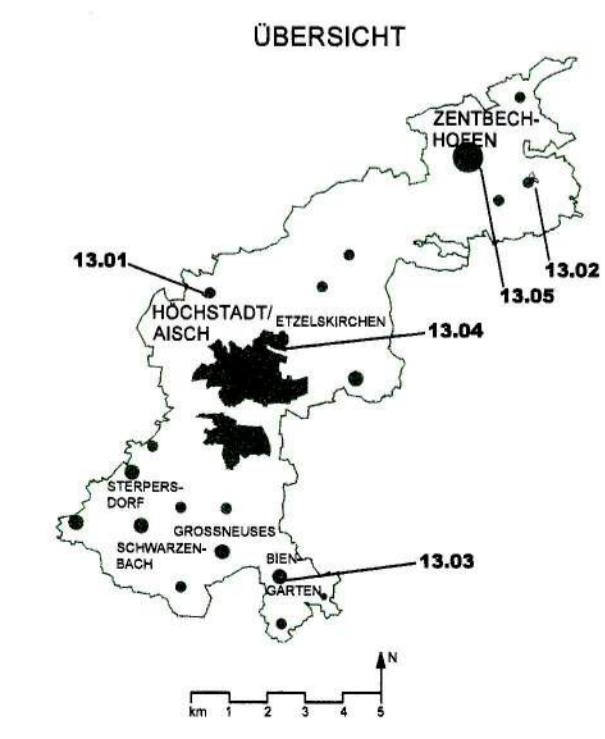
- Grenze des Geltungsbereiches
- Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO),
- Dorfgebiete (§1 Abs.2 Nr.5 BauNVO),
- Mischgebiete (§1 Abs.2 Nr.6 BauNVO),
- Gewerbegebiete (§1 Abs.2 Nr.8 BauNVO
- 20 kVElektrische Freileitung - Schutzstreifen 8 m beidseitig
- 20-kV-Kabel / Elektroleitung unterirdisch
- Ortsrandeigrünung
- Grünflächen in Siedlungsnähe
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Feuerwehr
- Höhengichtlinien

**Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan**

1. Der Stadtrat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom ...17.05.2010... die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...28.05.2010... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung Anhörng für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ...17.05.2010... in der Zeit vom ...07.06.2010... bis ...07.07.2010... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ...17.05.2010... hat vom ...28.05.2010... bis ...07.07.2010... stattgefunden.
- 4.1. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ...13.09.2010... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...27.09.2010... bis ...11.11.2010... beteiligt.
- 4.2. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ...25.07.2011... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...09.08.2011... bis ...13.09.2011... beteiligt.
- 5.1. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ...13.09.2010... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...11.10.2010... bis ...11.11.2010... öffentlich ausgestellt.
- 5.2. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ...25.07.2011... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...16.08.2011... bis ...19.09.2011... öffentlich ausgestellt.
- 5.3. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ...15.12.2014... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...09.02.2015... bis ...09.03.2015... öffentlich ausgestellt.
6. Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom ...04.05.2015... den Flächennutzungsplan in der Fassung vom ...04.05.2015... festgestellt.  
 Höchststadt a.d. Aisch den 01. Juli 2015  
 (Stadtrat)
7. Das Landratsamt Erlangen-Höchststadt hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom ...12.10.2015... (AZ 2.2.6168/1351) gemäß § 6 BauGB genehmigt.  
 H.S.A.-A.
8. Ausgefertigt  
 Höchststadt a.d. Aisch den 08.10.2015  
 (1. Bürgermeister Brehm)
9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 08.10.2015 gemäß § 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.  
 Höchststadt a.d. Aisch den 12.10.2015  
 (1. Bürgermeister Brehm)

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN 13. ÄNDERUNG DER STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH LANDKREIS ERLANGEN - HÖCHSTADT**

STAND: 04.05.2015



Anmerkungen:  
 Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke sind erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 entfällt, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf.  
 Hinweis:  
 Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.

**BEGRÜNDUNG**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
UND LANDSCHAFTSPLAN  
13. ÄNDERUNG (NACHTRAG)**

**DER STADT**

**HÖCHSTADT A. D. AISCH**

**LANDKREIS: ERLANGEN – HÖCHSTADT**



BEARBEITUNG:  
ALBERT RUHMANN DIPL.- ING.  
ARCHITEKT  
BUCH 52, 91350 GREMSDORF  
TEL.: 09195/7292 FAX : 998946

STAND: 04.05.2015

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

## **13. Änderung**

### **Begründung mit Umweltbericht**

#### **1. Beschreibung der Änderungsbereiche**

##### **1.1 Nackendorf/Schafsee (Blatt Nr. 13.01)**

###### **1.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit**

Die Änderung betrifft die Flurnummer 1268/4 sowie teilweise die Fl.-Nr. 1268/3 der Gemarkung Schirnsdorf. Das Änderungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Nackendorf.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,4 ha.

Im Ortsteil Nackendorf sind beim Bebauungsgebiet Limbacher Leite lediglich noch zwei Bauplätze frei. Da ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt, wird dieses jetzt eingeleitet.

Durch die Änderung werden drei Baurechte für junge Familien unter besonders wirtschaftlichen Gesichtspunkten gewonnen. Die Grundstücke sind bereits erschlossen bzw. besonders günstig zu erschließen. Die vorhandene Ackerfläche wird in eine Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 0,3 ha und eine Grünfläche im engeren Siedlungsbereich von ca. 0,1 ha geändert.

###### **1.1.2 Erschließung**

Die Grundstücke sind über eine öffentliche Straße an die Staatsstraße 2763 angebunden. Wasser, Abwasser und Elektroleitungen sind bereits in der Straße vorhanden. Es fehlen nur noch die Hausanschlüsse.

###### **1.1.3 Immissionen**

Zu der am Plangebiet vorbeiführenden 20 kV - Leitung ist ein Schutzstreifen von 8m einzuhalten.

###### **1.1.4 Einordnung in die Landschaft**

Unmittelbar südlich des Grundstückes grenzt ein als Hecke kartiertes Biotop an. Der Eingriff muss entsprechend den Blättern zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen werden (siehe Anlage 1).

### **1.3 Biengarten/Feuerwehrgerätehaus (Blatt Nr. 13.03)**

#### **1.3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit**

Die Änderung dient der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes.

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Biengarten. Er umfasst die Fl.-Nr. 41/3, 41/2, 41/1 und teilweise Fl.-Nr.41.

Fläche für die Landwirtschaft die bereits teilweise mit Einfamilienhäusern und mit einem Feuerwehrgerätehaus bebaut ist, wird in MD (Dorfgebiet) geändert um der Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnen im Ortsteil Biengarten nachkommen zu können.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,3 ha.

#### **1.3.2 Erschließung**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft.

#### **1.3.3 Immissionen**

Immissionen sind nicht gegeben.

#### **1.3.4 Einordnung in die Landschaft**

Auf die Eingrünung des Ortsrandes und die Ausgestaltung der Gebäude ist wegen des im Süden angrenzenden landschaftlichen Vorbehaltsgebietes besonderer Wert zu legen.

### **1.4 Etzelskirchen/Weidenweg (Blatt Nr. 13.04)**

#### **1.4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit**

Die Änderung dient der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes. Um aus besonders wirtschaftlichen Gründen eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen werden auf den privaten Wohnbaugrundstücken keine Einschränkungen mehr in Bezug auf Grünflächen gemacht. Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Etzelskirchen. Er umfasst Teilflächen der Fl.-Nr. 71/1, 71/2, 226, 182/3, 231, 231/1, 231/2, 231/3, 233, 234/13, 234/12, 234/11, 234/10 und die Fl.-Nr. 188.

Die im gültigen Flächennutzungsplan auf Privatgrundstücken als Grünflächen in Siedlungsnähe eingezeichneten Flächen werden in Wohnbauflächen geändert.

Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,8 ha.

#### **1.4.2 Erschließung**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft.

#### **1.4.3 Immissionen**

Immissionen sind nicht gegeben.

#### **1.4.4 Einordnung in die Landschaft**

Der Ortsrand ist eingegrünt.

### **1.5 Zentbechhofen/Greuther Straße (Blatt Nr. 13.05)**

#### **1.5.1 Lage, Größe und Beschaffenheit**

Die Änderung betrifft Teilflächen der Flurnummern 214 und 215 der Gemarkung Zentbechhofen.

Die Änderung wird erforderlich, um ein Baurecht für eine junge Familie unter besonders wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Ortsteil zu gewinnen. Das Grundstück ist günstig zu erschließen. Des Weiteren dient die Änderung der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes auf Grundstück Fl.-Nr. 214. Grünfläche im engeren Siedlungsbereich wird in Dorfgebiet geändert.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,15 ha.

#### **1.5.2 Erschließung**

Das Grundstück wird über einen kurzen Privatweg an die Greuther Straße angebunden. Wasser, Abwasser und Elektroleitungen sind bereits in der Straße vorhanden. Es fehlen nur noch die Hausanschlüsse.

#### **1.5.3 Immissionen**

Zu der am Plangebiet vorbeiführenden 20 kV - Freileitung ist ein Schutzstreifen von 8m beiderseits einzuhalten.

#### **1.5.4 Einordnung in die Landschaft**

Der Ortsrand ist einzugrünen. Der Eingriff kann innerhalb des Änderungsbereiches ausgeglichen werden

### **1.6 Ergänzende Hinweise**

#### **Erschließung**

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollen in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorgesehen werden.

Der Schutzzonenbereich zu 20-kV Einfachfreileitungen beträgt in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungssachse. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Innerhalb der Schutzzonenbereiche kann es zu teilweise erheblichen Baubeschränkungen kommen. Maßgebend hierfür sind die einschlägigen DIN-VDE Bestimmungen 0210 und 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, Sport- und Freizeitanlagen, Gewässern, Anpflanzungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, etc., zu den

Versorgungsanlagen festgelegt sind. Pläne für Bauvorhaben in diesem Bereich sind deshalb rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung auf der Grundlage einschlägiger Vorschrift dem Elektroversorgungsunternehmen vorzulegen.

## **2. Umweltbericht**

### **2.1 Beschreibung der Planung**

#### **2.1.1 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

##### **2.1.1.1 Nackendorf/Schafsee (Blatt Nr. 13.01)**

Eine Überprüfung von Standortalternativen bei dem Änderungsbereich war nicht nötig, da die Ausweisung des Baugebietes erfolgt, um vorhandene Bauflächen unter besonders wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu erweitern. Die Erschließung für Straße, Kanal, Wasser und Elektrizität ist bereits vorhanden. Es fehlen nur noch die Hausanschlüsse.

##### **2.1.1.2 Bereich Greuth (Blatt Nr. 13.02)**

Die Wohngebäude in den vom Stadtkern entfernteren Ortsteilen wie Zentbechhofen und Greuth entstehen häufig im Verbund mit den dort ansässigen Nachbarn. Den Handwerksbetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben sind in der Regel auch die neu entstehenden Wohnhäuser, die in der Regel für Familienangehörige gebaut werden, zugeordnet.

Die benötigten Bauflächen müssen deshalb in diesen Ortsteilen ausgewiesen werden.

##### **2.1.1.3 Biengarten/Feuerwehrgerätehaus (Blatt Nr. 13.03)**

Eine Überprüfung von Standortalternativen bei dem Änderungsbereich war nicht nötig, da die Ausweisung der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes dient.

##### **2.1.1.4 Etzelskirchen/Weidenweg (Blatt Nr. 13.04)**

Eine Überprüfung von Standortalternativen bei dem Änderungsbereich war nicht nötig, da durch die Änderung der Flächennutzungsplan aktualisiert wird bzw. durch den Verzicht auf Grünfläche innerhalb des Baugebietes eine besonders wirtschaftliche Verdichtung ermöglicht werden soll.

##### **2.1.1.5 Zentbechhofen/Greuther Straße (Blatt Nr. 13.05)**

Eine Überprüfung von Standortalternativen bei dem Änderungsbereich war nicht nötig, da durch die Änderung der Flächennutzungsplan aktualisiert wird bzw. durch den Verzicht auf Grünfläche innerhalb des Baugebietes eine besonders wirtschaftliche Verdichtung ermöglicht werden soll.

#### **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 weitest gehend 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).
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, (BImSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz) vom 26. September 2002, (BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830).
18. BImSchV	Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18. Juli 1991, BGBl.I S.1588, ber. S. 1790.
TA Lärm 98	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (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 Bauleitplanung Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (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:

#### **2.1.4 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.

#### **2.1.5 Besondere Hinweise**

Wasserwirtschaft

Grundsätzliche Bedenken gegen die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen nicht vorausgesetzt, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt werden kann und die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht u. a. die Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu Wohnbau- und Gewerbeflächen in den Ortschaften Nackendorf und Greuth vor. Diese zusätzlichen Bauflächen sind in den

abwassertechnischen Entwürfen der Stadt Höchststadt a.d. Aisch flächenmäßig nicht enthalten.

Neubauf Flächen können erst ausgewiesen werden, wenn eine nach den derzeitigen Vorschriften ordnungsgemäße Entwässerung nachgewiesen ist. Vor Ausweisung von Neubauf Flächen (Bebauungsplanverfahren) ist der planerische und rechnerische Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung zu erbringen.

Hinsichtlich der Erschließungsplanung wird seitens des Wasserwirtschaftsamtes auf folgendes hingewiesen:

Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser (Trennentwässerung) in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die Folge ist, dass Neubaugebiete grundsätzlich nur noch im Trennverfahren zu entwässern sind. Da es sich insbes. in der Ortschaft Greuth um ein größeres Neubaugebiet handelt, und in der Ortschaft Nackendorf drei zusätzliche Baugrundstücke ausgewiesen werden sollen, wäre eine Abwasserbeseitigung im Trennverfahren zwingend, wenn keine wasserrechtlichen oder öffentlichen Vorschriften entgegenstehen.

Naturschutz

Änderungsbereich 13.01: Nackendorf / Schafsee

Auf das kartierte Biotop "Hecken westlich von Nackendorf", das unmittelbar südlich an den Änderungsbereich anschließt (Biotop-Nr. 6230-0115-007) wird hingewiesen.

Änderungsbereich 13.02: Greuth

Auf das kartierte Biotop nordwestlich des Änderungsbereichs das „Waldränder am Rittersberg" (Nr. 6231-0103-008) und Biotop Nr. 6231-0103-007 wird hingewiesen.

## **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 / UVPG §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**

<b>verwendete Datengrundlagen</b>	<b>Methodisches Vorgehen und Inhalte</b>
<b>Mensch (Wohnen, Gesundheit und Wohlbefinden, Erholung)</b>	
örtliche Begehung, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	Ermittlung der Auswirkungen der Lärmbelastung für die Anwohner im Plangebiet sowie Einschränkungen der Naherholungsfunktion
<b>Pflanzen (Biotope) und Tiere</b>	
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
<b>Boden</b>	
Daten der Reichsbodenschätzung (landwirtschaftliche Böden)	Ermittlung der Bodenfunktionen
<b>Oberflächenwasser, Grundwasser</b>	
Geologisch Karte,	Abschätzung der Bedeutung und Empfindlichkeit des Oberflächengewässers; Einschätzung des Entwicklungspotenzials, Abschätzung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen
<b>Klima / Luft</b>	
Landschaftsplan	Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die lokalklimatischen Verhältnisse in Hinblick auf Funktionsbezüge zu Menschen, Pflanzen und Tiere
<b>Landschaft</b>	
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 – 13. 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.13.01:  
Wohnbaufläche neu: ca. 0,3 ha

Fläche des Änderungsbereiches Blatt Nr.13.02:  
Gewerbliche Baufläche neu: ca. 0,7 ha

Fläche des Änderungsbereiches Blatt Nr.13.03:  
keine neuen Bauflächen

Fläche des Änderungsbereiches Blatt Nr.13.04:  
keine neuen Bauflächen

Fläche des Änderungsbereiches Blatt Nr.13.05:  
Gemischte Baufläche neu (Dorfgebiet): ca. 0,08 ha

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

**MD** Dorfgebiet  
 - GRZ (Grundflächenzahl): 0,6

**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 2.1: Anlagebedingte Wirkungen  
 – Blatt Nr. 13.01

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

Tabelle 2.3: Anlagebedingte Wirkungen  
 – Blatt Nr. 13.05

Vorhabenbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Umweltbelange						
	Mensch	Tier	Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft
<b>Anlagebedingte Wirkfaktoren</b>							
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 „verlärm“ 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 betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

**Tabelle 3.1: Betriebsbedingte Wirkungen**  
- Blatt 13.01

Vorhabenbezogene 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 13.05**

Vorhabenbezogene 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 Nackendorf/Schafsee (Blatt Nr. 13.01)**

#### **2.4.1.1 Schutzgut Mensch**

Das Änderungsgebiet ist bereits besiedelt.

#### **2.4.1.2 Schutzgut Tier und Pflanze**

Das Untersuchungsgebiet wird als Ackerfläche genutzt. Durch die extensive Bebauung in Siedlungsnähe sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

#### **2.4.1.3 Schutzgut Boden**

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

#### **2.4.1.4 Schutzgut Wasser**

Auf Grund der Hanglage ist mit Schichtenwasser zu rechnen.

#### **2.4.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

Der Ortsrand ist an dieser Stelle bereits mit Wohnhäusern bebaut.

#### **2.4.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der Ortsrand ist an dieser Stelle bereits besiedelt.

### **2.4.3 Biengarten/Feuerwehrgerätehaus (Blatt Nr. 13.03)**

Die Änderung ist bereits Bestand

### **2.4.4 Etzelskirchen/Weidenweg (Blatt Nr. 13.04)**

Der Änderungsbereich ist bereits bebaut.

### **2.4.5 Zentbechhofen/Greuther Straße (Blatt Nr. 13.05)**

Der Änderungsbereich ist bereits bebaut.

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		Frischluftezufuhr von Siedlungen,	Erholung abhängig von attraktiver Landschaft	NICHT BETROFFEN
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	
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 Verkehrsimmissionen 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 Nackendorf/Schafsee (Blatt Nr. 13.01)**

#### **2.5.1.1 Schutzgut Mensch**

An den Änderungsbereich grenzt Wohnnutzung. Zur 20-KV-Leitung wird ein Sicherheitsabstand eingehalten.

#### **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 in unmittelbarer Nachbarschaft bereits Wohnnutzung vorhanden ist.

#### **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.

#### **2.5.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

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

#### **2.5.1.6 Schutzgut Landschaft**

Auf Grund der geringen Größe sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild von untergeordneter Bedeutung.

#### **2.5.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

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

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

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

### **2.5.3 Biengarten/Feuerwehrgerätehaus (Blatt Nr. 13.03) ist bereits Bestand.**

Die Verdichtung ist von solch geringem Umfang, dass keine größeren Nachteile für Schutzgut Mensch, Tier und Pflanze, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft zu erwarten sind. Kultur und sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltrechtes sind nicht betroffen.

### **2.5.4 Etzelskirchen/Weidenweg (Blatt Nr. 13.04).**

#### **2.5.4.1 Schutzgut Mensch**

Durch die Verdichtung der Bebauung sind keine Nachteile zu erwarten.

#### **2.5.4.2 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 bereits Wohnnutzung vorhanden ist.

#### **2.5.4.3 Schutzgut Boden**

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

#### **2.5.4.4 Schutzgut Wasser**

Die Grundwasserneubildung wird als Folge der zusätzlichen Versiegelung von Flächen reduziert.

#### **2.5.4.5 Schutzgut Klima/Luft**

Durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs im Planungsgebiet wird sich die Schadstoffbelastung der Luft geringfügig erhöhen. Eine Barriere durch Bebauung mit der Folge der Bildung von Kaltluftseen und der damit verbundenen drastischen Änderung des Klein- und Mikroklimas ist nicht zu erwarten.

#### **2.5.4.6 Schutzgut Landschaft**

Da Wohngebiete mit Einfamilienhäusern in der Regel stark durchgrünt sind ist keine wesentliche Veränderung Landschaftsbildes zu erwarten.

#### **2.5.4.7 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 Wohngebiet, jedoch mit etwas geringerer Versiegelung, genutzt werden.

#### **2.5.5 Zentbechhofen/Greuther Straße (Blatt Nr. 13.05)**

Der Änderungsbereich ist bereits bebaut. Die vorgesehene Verdichtung ist von solch geringem Umfang, dass keine größeren Nachteile für Schutzgut Mensch, Tier und Pflanze, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft zu erwarten sind. Kultur und sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltrechtes sind nicht betroffen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als Dorfgebiet, jedoch mit etwas geringerer Versiegelung, 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  
Nackendorf/ nordwestlicher Ortsrand: ca. 0,3 ha Wohnbaufläche  
Greuth/ nordöstlicher Ortsrand: ca. 0,7 ha gewerbliche Baufläche

### **2.6.3 Ausgleichsmaßnahmen**

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

### **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 Nackendorf und Greuth 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 „TRENÖG - 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 Nordwestrand von Nackendorf drei besonders wirtschaftlich zu erschließende Baurechte für junge Familien im Ortsteil zu schaffen. Daher wird Ackerfläche in Wohnbaufläche geändert. Bei den Änderungen in Biengarten, Etzelskirchen und Zentbechhofen wird der Bestand in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan übernommen bzw. wird eine Nachverdichtung bestehender Dorf- oder Wohngebiete angestrebt.

#### 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.

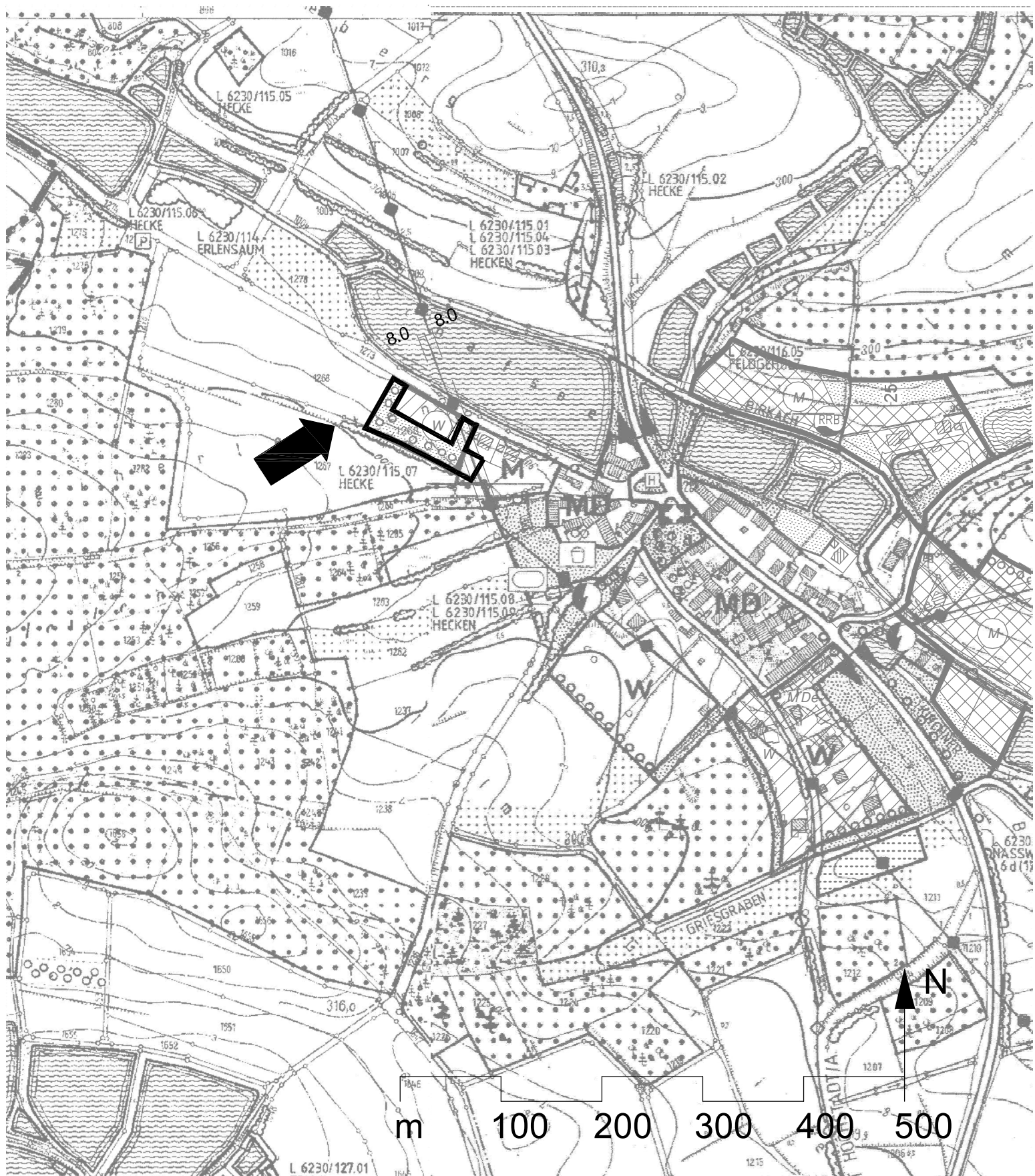
#### Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen

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: Planstand vor der Änderung**

### **ANHANG 2: Kartenauszüge Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH**  
 BEREICH HÖCHSTADT/NACKENDORF/SCHAFSEE M 1:5000  
 13. ÄNDERUNG BLATT NR. 13.01 STAND: 19.12.2011

**BESTAND**





FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH

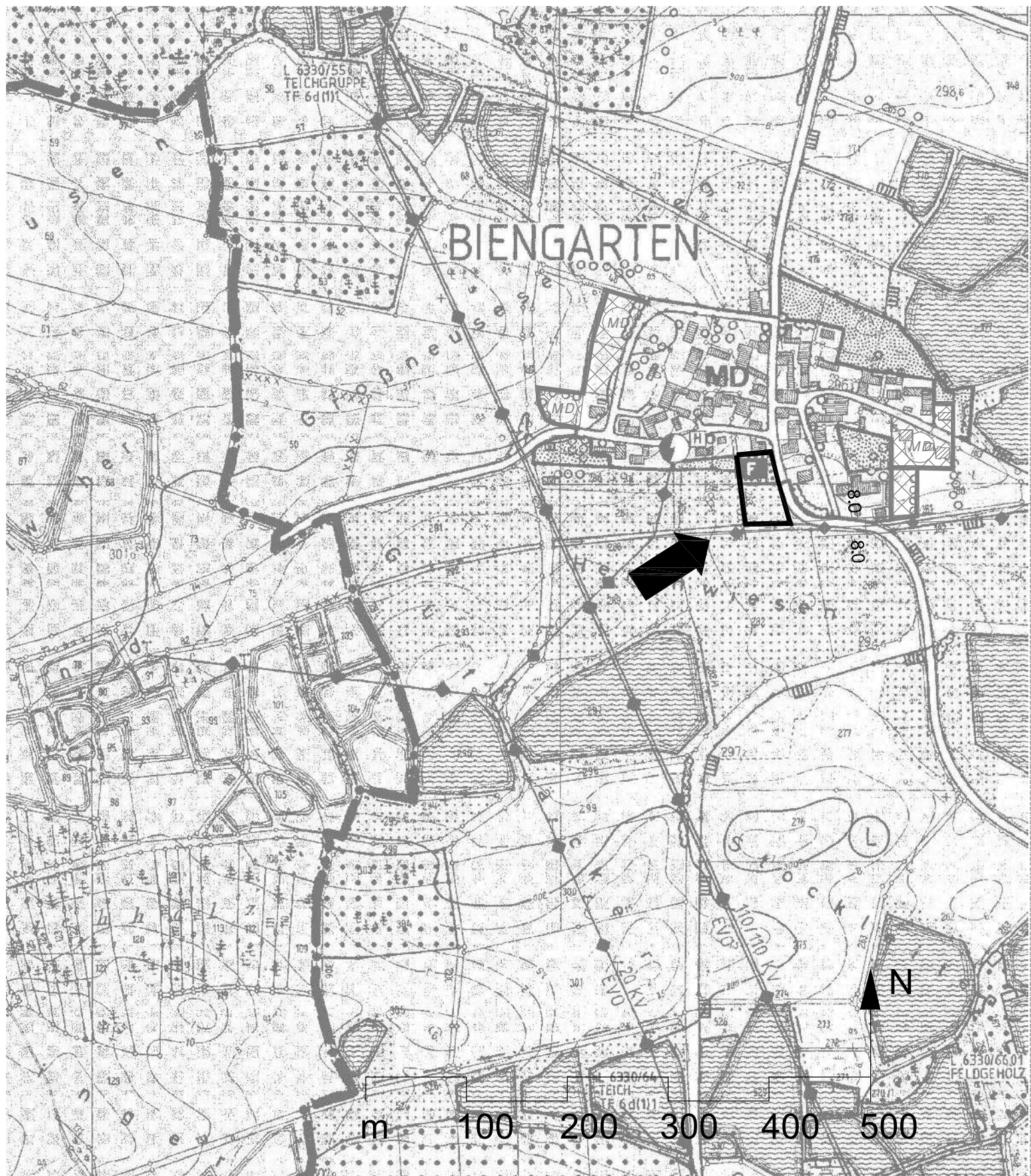
BEREICH NACKENDORF/SCHAFSEE

13. ÄNDERUNG BLATT NR. 13.01

LUFTBILD

M 1:1000

STAND: 19.12.2011

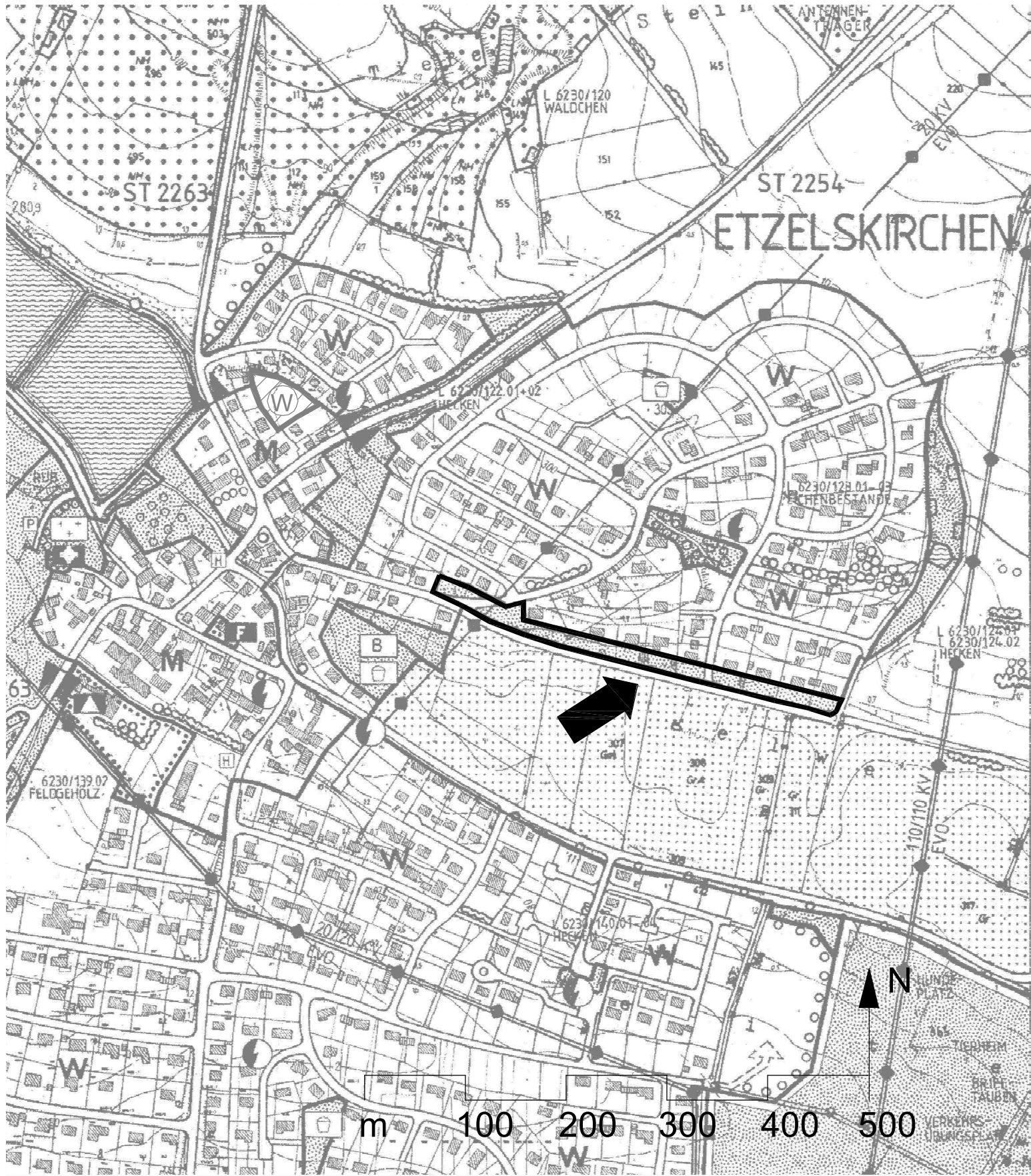


**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH**  
 BEREICH BIENGARTEN/FEUERWEHRGERÄTEHAUS M 1:5000  
 13. ÄNDERUNG BLATT NR. 13.03 STAND: 19.12.2011

**BESTAND**



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH  
BEREICH BIENGARTEN/FEUERWEHRGERÄTEHAUS M 1:1000  
13. ÄNDERUNG BLATT NR. 13.03 STAND: 19.12.2011  
LUFTBILD



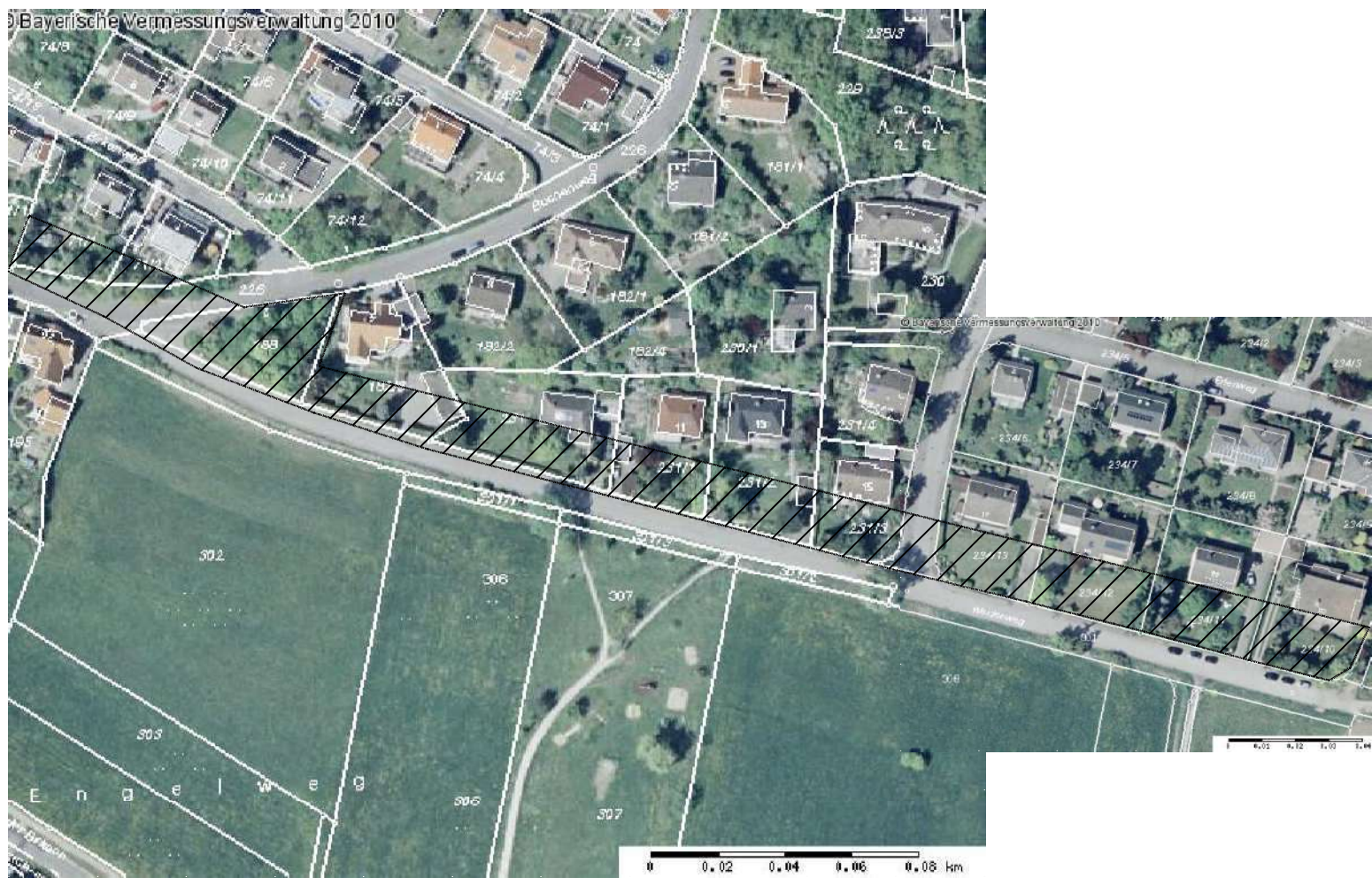
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH**

BEREICH HÖCHSTADT/ETZELSKIRCHEN/WEIDENWEG M 1:5000

13. ÄNDERUNG BLATT NR. 13.04

STAND: 19.12.2011

**BESTAND**



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH

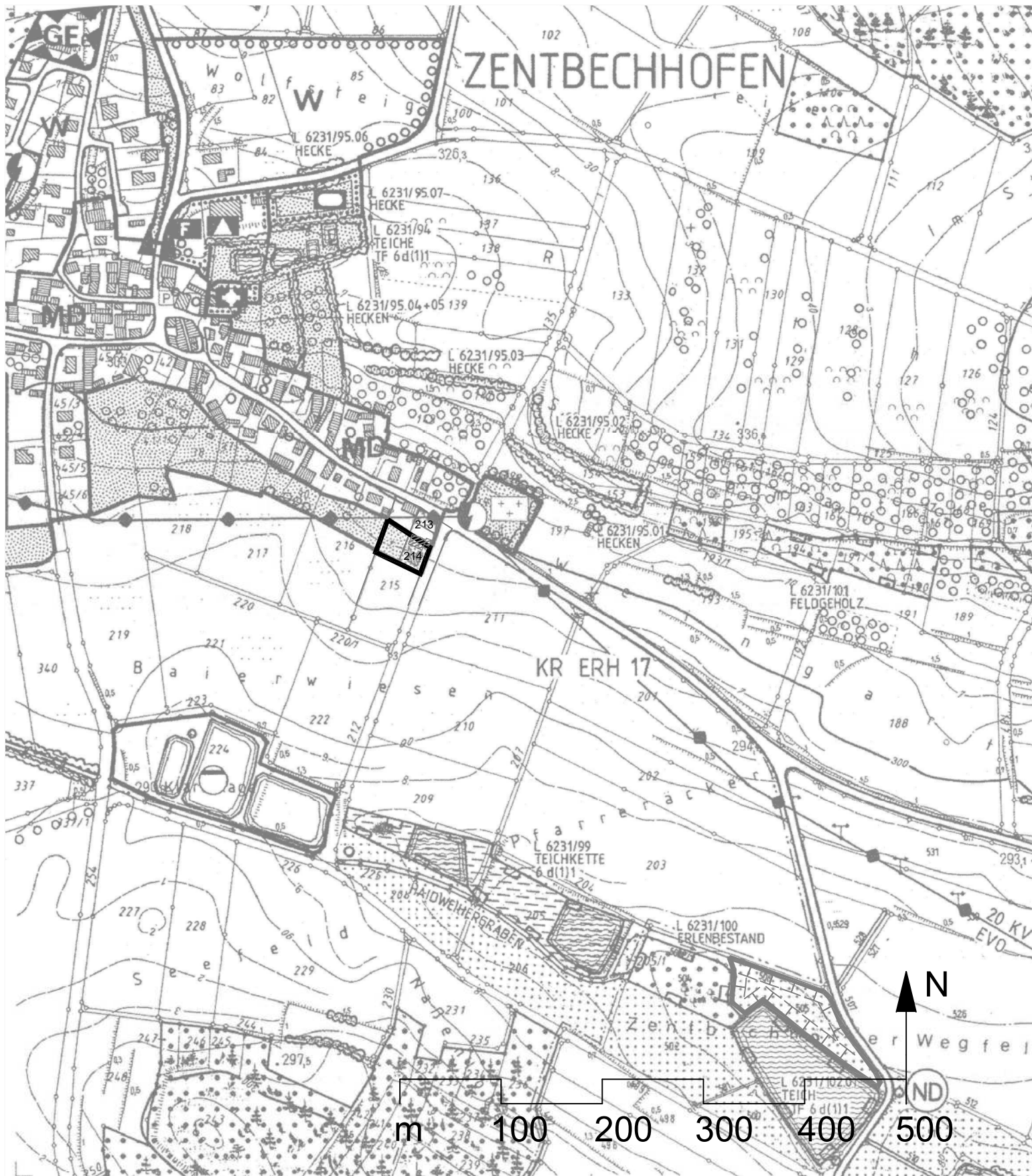
BEREICH ETZELSKIRCHEN/WEIDENWEG

M 1:2000

13. ÄNDERUNG BLATT NR. 13.04

STAND: 19.12.2011

LUFTBILD



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH**

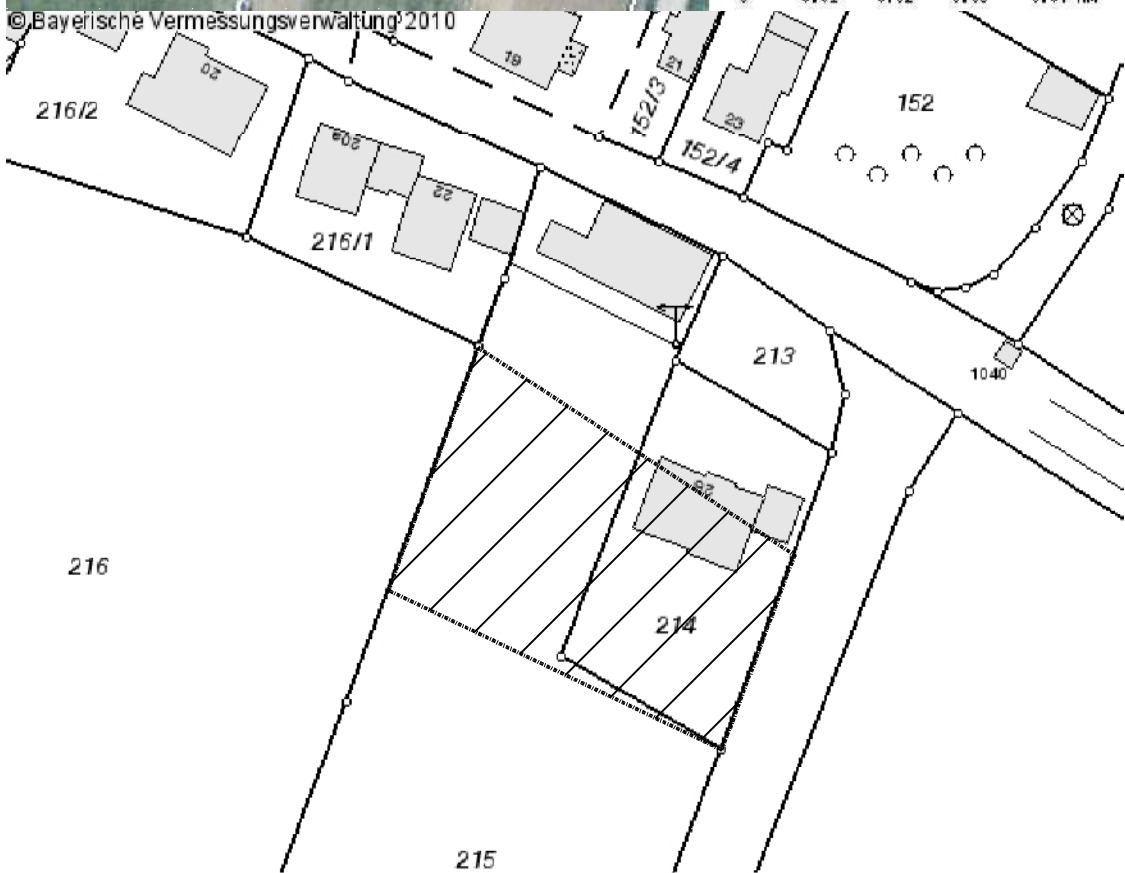
BEREICH ZENTBECHHOFEN

M 1:5000

13. ÄNDERUNG BLATT NR. 13.05

STAND: 19.12.2011

**BESTAND**



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH  
BEREICH ZENTBECHHOFEN

13. ÄNDERUNG BLATT NR. 13.05

LUFTBILD + DFK

M 1:1000

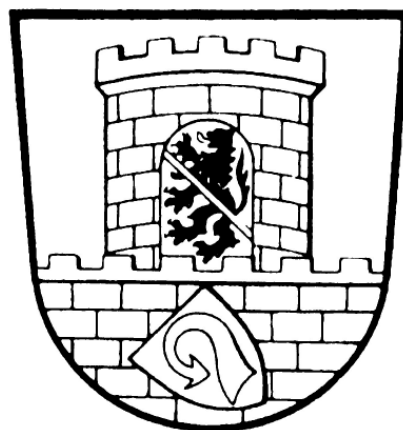
STAND: 19.12.2011

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG  
ZUM

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND  
LANDSCHAFTSPLAN  
13. 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	2-3
Verfahrensablauf	4-5
Beurteilung der Umweltbelange	6
Abwägungsvorgang	7

## ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### Nackendorf/Schafsee (Blatt Nr. 13.01)

Die Änderung betrifft die Flurnummer 1268/4 sowie teilweise die Fl.-Nr. 1268/3 der Gemarkung Schirnsdorf am nordwestlichen Ortsrand von Nackendorf.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,4 ha.

Im Ortsteil Nackendorf waren beim Bebauungsgebiet Limbacher Leite lediglich noch zwei Bauplätze frei. Da ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt, wurde dieses eingeleitet.

Durch die Änderung werden drei Baurechte für junge Familien unter besonders wirtschaftlichen Gesichtspunkten gewonnen. Die Grundstücke sind bereits erschlossen bzw. besonders günstig zu erschließen. Die vorhandene Ackerfläche wird in eine Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 0,3 ha und eine Grünfläche im engeren Siedlungsbereich von ca. 0,1 ha geändert.

### Biengarten/Feuerwehrgerätehaus (Blatt Nr. 13.03)

Die Änderung dient der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes.

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Biengarten. Er umfasst die Fl.-Nr. 41/3, 41/2, 41/1 und teilweise Fl.-Nr.41.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,3 ha.

### Etzelskirchen/Weidenweg (Blatt Nr. 13.04)

Die Änderung dient der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes. Um aus besonders wirtschaftlichen Gründen eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen werden auf den privaten Wohnbaugrundstücken keine Einschränkungen mehr in Bezug auf Grünflächen gemacht. Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Etzelskirchen. Er umfasst Teilflächen der Fl.-Nr. 71/1, 71/2, 226, 182/3, 231, 231/1, 231/2, 231/3, 233, 234/13, 234/12, 234/11, 234/10 und die Fl.-Nr. 188.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,8 ha.

### Zentbechhofen/Greuther Straße (Blatt Nr. 13.05)

Die Änderung betrifft Teilflächen der Flurnummern 214 und 215 der Gemarkung Zentbechhofen.

Die Änderung wird erforderlich, um ein Baurecht für eine junge Familie unter besonders wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Ortsteil zu gewinnen. Das Grundstück ist günstig zu erschließen. Des Weiteren dient die Änderung der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes auf Grundstück Fl.-Nr. 214. Grünfläche im engeren Siedlungsbereich wird in Dorfgebiet geändert.

Die Größe der Fläche 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 17.05.2010 hat in der Zeit vom 07.06. – 07.07.2010 stattgefunden (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Höchststadt Nr. 11 vom 28.05.2010).

Von Einwohnern der Stadt Höchststadt 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 26.05.2010 zum Vorentwurf des Planes mit Begründung zur Stellungnahme aufgefordert.

Das Landratsamt Erlangen-Höchststadt verlangte eine ausführlichere Prüfung der Alternativen bei der Standortwahl sowie einen Bedarfsnachweis für die Ausweisung der Bauflächen. Für den Änderungsbereich in Greuth sollte darauf hingewiesen werden, dass eine detaillierte Untersuchung der

Auswirkungen der gewerblichen Flächen auf bestehende und geplante Wohnnutzungen in der konkretisierenden Bauleitplanung erfolgen wird.

Das Wasserwirtschaftsamt machte darauf aufmerksam, dass im Zuge der konkretisierenden Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) der Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung erbracht werden muss. Die E.ON Bayern AG wünschte die Übernahme der Schutzzonenbereiche zu 20-kV Einfachfreileitungen in die Planung. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH bat darum, in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorgesehen werden müssen. Die Autobahndirektion Nordbayern machte allgemeine Anmerkungen zur Ausweisung von Baugebieten in Autobahnnähe.

### 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 11.10. – 11.11.2010 zum ersten Mal und vom 16.08. – 19.09.2011 zum zweiten Mal und vom 09.02. – 09.03.2015 zum dritten Mal vorgestellt.

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

Das Landratsamt Erlangen-Höchststadt wies darauf hin, dass der Wohnflächenbedarf bei dem Änderungsbereich Nackendorf-Schafsee nachgewiesen werden muss und gab Erläuterungen zu Natur- und Immissionsschutz und zur formellen Darstellung. Die Regierung von

Mittelfranken machte auf die kartierten Biotope im Änderungsbereich Greuth aufmerksam. Das Vermessungsamt Erlangen bat um eine Aktualisierung der Fl.-Nummern in der Planung. Das Landesamt für Denkmalpflege und der Kreisbrandrat gaben allgemeine Planungshinweise.

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

Der Flächennutzungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 05.04.2012 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 13. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die Anregungen des Landratsamtes Erlangen-Höchstädt, der Regierung von Mittelfranken, des Wasserwirtschaftsamtes, der Deutschen Telekom AG und der E.ON Bayern AG wurden zur Kenntnis genommen. Der überwiegende Teil der Forderungen des Landratsamtes Erlangen-Höchstädt und der Regierung von Mittelfranken wurde berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Die Stadt:

.....  
Brehm, 1. Bürgermeister

Bearbeitung:

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