

Die Berücksichtigung des Eingriffes bei Blatt 14.03 erfolgt im Rahmen des neuen Landschaftsplanes sowie der weiterführenden Planung (ASP, Grünordnungsplan, usw.).

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH**  
 BEREICH HÖCHSTADT/ETZELSKIRCHEN/SANDGRUBE M 1:5000  
 14. ÄNDERUNG BLATT NR. 14.03 STAND: 12.10.15

**Zeichenerklärung**

- Grenze eines Geltungsbereiches
- Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
- Ortsrandeingrünung
- Grünflächen in Siedlungsnähe
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Planzeichen 15.6)
- 110 kV/elektrische Freileitung - Schutzstreifen 27 m beidseitig
- Höhenschichtlinien

**Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan**

1. Der Stadtrat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom ...19.12.2011... die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...03.02.2012... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ...19.12.2011... hat in der Zeit vom ...13.02.2012 bis 18.03.2012... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ...19.12.2011... hat in der Zeit vom 09.02.2012 bis 19.03.2012... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ...26.03.2012... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2012 bis 15.05.2012... beteiligt.
- 5.1. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ...26.03.2012... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...10.04.2012... bis ...13.05.2012... öffentlich ausgelegt.
- 5.2. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ...15.04.2013... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...06.05.2013... bis ...10.06.2013... nochmals öffentlich ausgelegt.
- 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... nochmals öffentlich ausgelegt.
- 5.4. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ...27.07.2015... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...10.08.2015... bis ...11.09.2015... nochmals öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom ...12.10.2015... den Flächennutzungsplan in der Fassung vom ...12.10.2015... festgestellt.

Höchststadt a.d.Aisch den 14.10.2015  
 (Stadt)  
 (1. Bürgermeister Brehm)



Das Landratsamt Erlangen-Höchststadt hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom ...03.12.2015... AZ ...62.2.6100/135... gemäß § 6 BauGB genehmigt.



Höchststadt a.d.Aisch den 10.12.2015  
 (Stadt)  
 (1. Bürgermeister Brehm)



Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 18.12.2015 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Höchststadt a.d.Aisch den 21.12.2015  
 (Stadt)  
 (1. Bürgermeister Brehm)



**Anmerkungen:**  
 Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde.  
**Hinweis:**  
 Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
 UND LANDSCHAFTSPLAN  
 14. ÄNDERUNG (14.03)  
 DER STADT  
 HÖCHSTADT A. D. AISCH  
 LANDKREIS ERLANGEN - HÖCHSTADT**

STAND: 12.10.2015



**BEGRÜNDUNG**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
UND LANDSCHAFTSPLAN  
14. ÄNDERUNG**

**(NACHTRAG 14.03)**

**DER STADT**

**HÖCHSTADT A. D. AISCH**

**LANDKREIS: ERLANGEN – HÖCHSTADT**



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

STAND: 14.09.2015

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

## **14. Änderung**

### **Begründung mit Umweltbericht**

#### **1. Beschreibung des Änderungsbereiches**

##### **1.3 Etzelskirchen/ Sandgrube (Blatt Nr. 14.03)**

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

Die Änderung betrifft eine Teilfläche der Flurnummer 365 der Gemarkung Etzelskirchen. Das Änderungsgebiet befindet sich nördlich der städtischen Sandgrube am nordöstlichen Ortsrand des Stadtkerns.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist für den Bereich eine Nutzung als Hundeplatz bzw. Tierheim vorgesehen.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 1,5 ha.

Auf Grund der starken Nachfrage nach Baugrundstücken soll Ackerfläche in Wohnbaufläche geändert werden.

Der Stadt Höchststadt lagen im November 2014 148 Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vor. 63 davon erfüllen die Anforderungen des sogen. „Einheimischen-, bzw. Sozialmodells“. Um dem dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen nachzukommen wird der Änderungsbereich als Fläche für den Wohnungsbau (WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO) ausgewiesen.

###### **1.3.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Wohnstraße des angrenzenden Wohngebietes.

###### **1.3.3 Immissionen**

Die benachbarten Bauflächen sind ebenfalls Wohnbauflächen mit gleichen Immissionsanforderungen wie im neu geplanten Gebiet.

Über das Änderungsgebiet verläuft eine 110-kV-Freileitung zu der eine Leitungsschutzzone von 27m beidseitig zu berücksichtigen ist.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes oder im Rahmen eines Einzelbauvorhabens sind etwaige Immissionen (Lärm und Staub) ausgehend von Rekultivierungsmaßnahmen der Sandgrube (sofern noch nicht abgeschlossen bis zu Baubeginn) sowie Lärmimmissionen von den Sport- und Freizeitflächen zu untersuchen. Um auf diese Immissionen innerhalb des Flächennutzungsplanes hinzuweisen, wird der Geltungsbereich mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung (PlanzV) umrandet.

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

Die Änderungsfläche ist zur offenen Landschaft hin einzugrünen. Der Eingriff ist entsprechend den naturschutzrechtlichen Regeln auszugleichen. An der Südgrenze des Grundstückes ist ein 10m breiter Abstandsstreifen zum Sandabbaugelände bzw. zur Deponie vorgesehen. Die Nutzung mit Wohnhäusern statt Tierheim und Hundepark ist als Belastung der Umwelt nicht höher, eher geringer einzuschätzen.

## **1.11 Ergänzende Hinweise**

### **1.11.1 Erschließung Elektroversorgung und Telekommunikation**

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 Leitungsachse. 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 Vorschriften dem Elektroversorgungsunternehmen vorzulegen.

### **1.11.2 Erschließung Abwasserbeseitigung Blatt Nr. 14.03 (Etzelskirchen/Sandgrube)**

Grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisung der Wohnbauflächen im Bereich Etzelskirchen/Sandgrube bestehen nicht. Diese zusätzlichen Bauflächen sind in den abwassertechnischen Entwürfen der Stadt Höchstädt a. d. Aisch flächenmäßig nicht enthalten. Neubauf Flächen können erst ausgewiesen werden, wenn eine nach den derzeitigen Vorschriften ordnungsgemäße Entwässerung nachgewiesen ist. Vor der 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 - neu - 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. Die Folge ist, dass Neubaugebiete grundsätzlich nur noch im Trennsystem zu entwässern sind, wenn keine wasserrechtlichen oder öffentlichen Vorschriften entgegenstehen.

### **1.11.3 Bodendenkmalpflege**

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.

## 2. Umweltbericht

### 2.1 Beschreibung der Planung

#### 2.1.1 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

##### 2.1.1.3 Etzelskirchen/ Sandgrube (Blatt Nr. 14.03)

Bis zur Fertigstellung des neuen Flächennutzungsplanes ist es Ziel der Stadt Höchstädt a. d. Aisch, die Reserven in der Infrastruktur möglichst gleichmäßig auszunutzen und alle vorhandenen Wohngebiete gleichmäßig in kleinen erforderlichen Schritten zu erweitern. Die Ausweisung des Baugebietes an dieser Stelle als Erweiterung eines Wohngebietes um ca. 25 Bauplätze erfolgt, um dringend benötigte Baufläche zu schaffen. Gleichzeitig wird die in der geltenden Bauleitplanung vorgesehene problematische Nutzung mit Hundeübungsplatz in Wohngebietsnähe umgewidmet und damit gleichzeitig ein Problem in Bezug auf den Immissionsschutz gelöst. Auf Baugrundstücke im Innenbereich kann aus rechtlichen Gründen derzeit kurzfristig nicht zugegriffen werden. Bei Ausweisung an anderer Stelle müsste Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

#### 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 möglichst 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 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; BGBl 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 Höchstädt	Flächennutzungsplan u. Landschaftsplan Stadt Höchstädt a. d. Aisch, bearbeitet durch die Ortplanungsstelle für Mittelfranken Höchstädt, 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 § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 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.

## **2.2 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**

<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 naturschutzrechtliche 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 – 14. 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**

Etzelskirchen/ Sandgrube (Blatt Nr. 14.03)

Wohnbaufläche neu: ca. 1,5 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

#### **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.

Tabelle 2: Anlagebedingte Wirkungen  
Etzelskirchen/ Sandgrube (Blatt Nr. 14.03)

Vorhabenbezogene 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	○	○	○				

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 betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

## **2.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **2.4.3 Etzelskirchen/ Sandgrube (Blatt Nr. 14.03)**

#### 2.4.3.1 Schutzgut Mensch

Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt.

#### 2.4.3.2 Schutzgut Tier und Pflanze

Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Kartierte Biotop sind nicht vorhanden

#### 2.4.3.3 Schutzgut Boden

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

#### 2.4.3.4 Schutzgut Wasser

An der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft die Birkach.

#### 2.4.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Gelände besteht aus einem leichten Nordhang.

#### 2.4.3.6 Schutzgut Landschaft

In der Nachbarschaft befindet sich bereits Wohnbebauung.

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	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 Verkehrsmmissionen der Straßen	Gehölze: windhemmend, klimatisch ausgleichend, schadstoff-filternd		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**

### **2.5.3 Etzelskirchen/ Sandgrube (Blatt Nr. 14.03)**

#### **2.5.3.1 Schutzgut Mensch**

Die Änderung dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

#### **2.5.3.2 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.

#### **2.5.3.3 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.

#### **2.5.3.4 Schutzgut Wasser**

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

#### **2.5.3.5 Schutzgut Klima/Luft**

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

#### **2.5.3.6 Schutzgut Landschaft**

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

#### **2.5.3.7 Schutzgut Kultur u. sonstige Sachgüter**

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

#### **2.5.3.8 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 oder nach geltendem Planungsrecht als Hundeübungsplatz bzw. Tierheim genutzt werden falls die daraus entstehende Problematik gelöst werden kann.

## **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:

- Anlegen von Ausgleichsflächen für den Eingriff.
- Ein- und Durchgrünung der Baugebiete.

### **2.6.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

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

- Dauerhafte Inanspruchnahme von belebten Boden durch Überbauung und Versiegelung

### **2.6.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Für die Eingriffe die nicht im Änderungsbereich ausgeglichen werden können sind Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle vorzusehen. Diese sind in einer artenschutzrechtlichen Prüfung und gemäß den geltenden Regeln für den Ausgleich näher zu untersuchen und im Bebauungsplan umzusetzen.

### **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 ausgenommen die Bereiche Blatt 14.01 und 14.03 innerhalb der Änderungsfläche ausgeglichen werden können.

### **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 „TRENNOG - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ regelmäßig zu überwachen.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen ist 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, im Stadtgebiet neue dringend erforderliche Wohnbauflächen zu schaffen.

### 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 Technischen 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

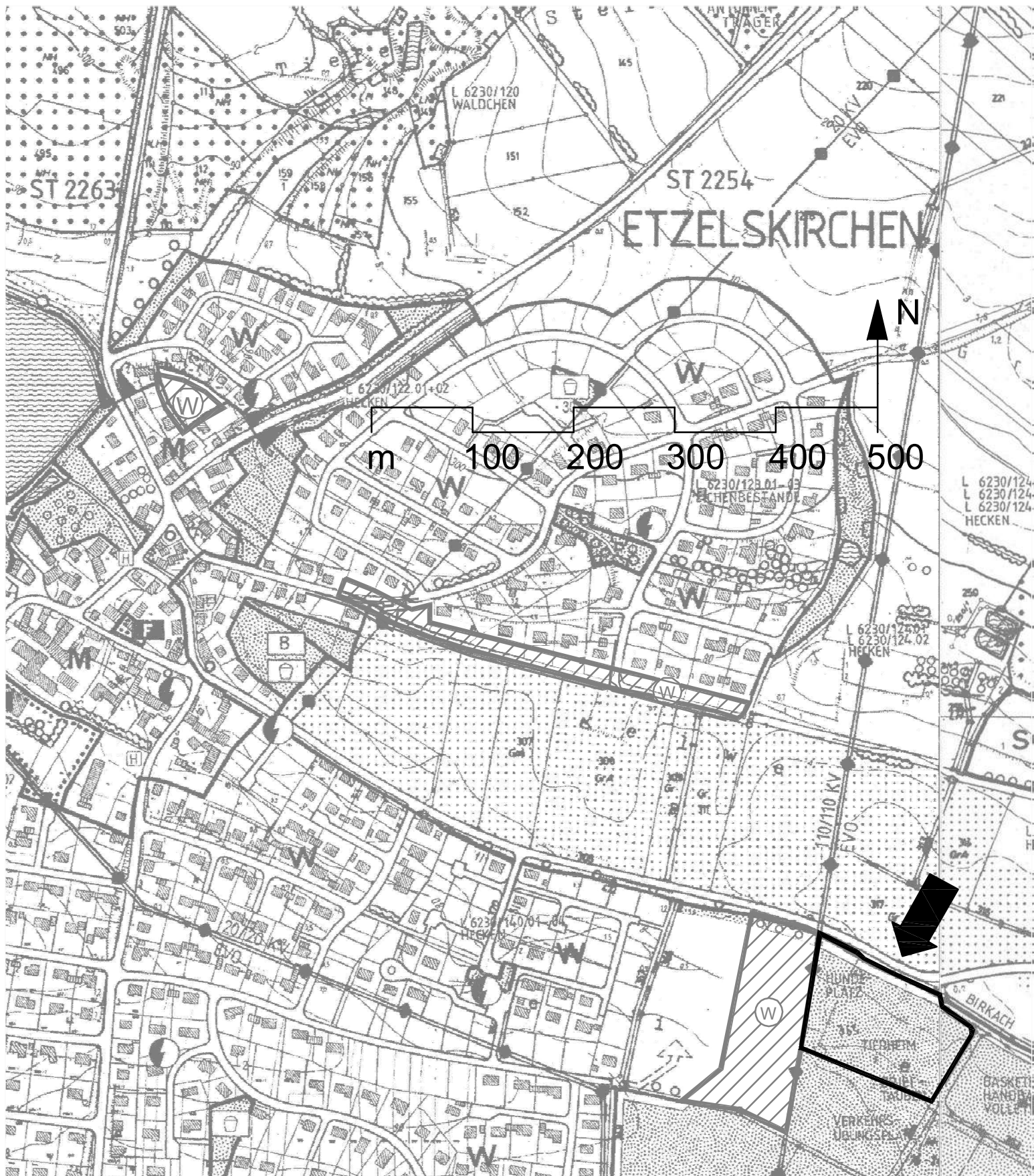
Die Wiederherstellung einer ansprechenden Ortseingangssituation kann durch die Pflanzung von Bäumen sowie die Durch- und Eingrünung der Baugebiete erreicht werden.

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

### **ANHANG 1: Bestand vor dem geplanten Eingriff**

### **ANHANG 2: Auszüge der Luftbilddokumentation des Landesvermessungsamtes**

### **ANHANG 3: Auszüge der Fachinformationen des Landesumweltamtes**



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

BEREICH HÖCHSTADT/ETZELSKIRCHEN/SANDGRUBE

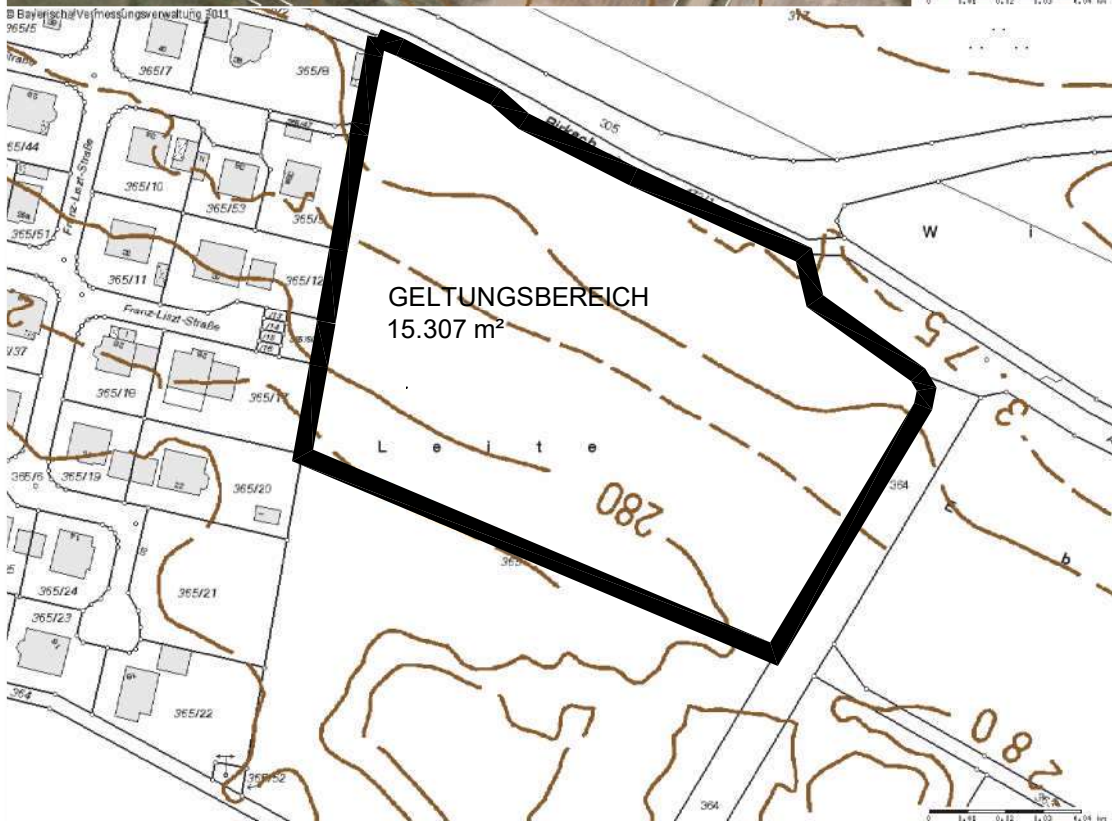
M 1:5000

14. ÄNDERUNG BLATT NR. 14.03

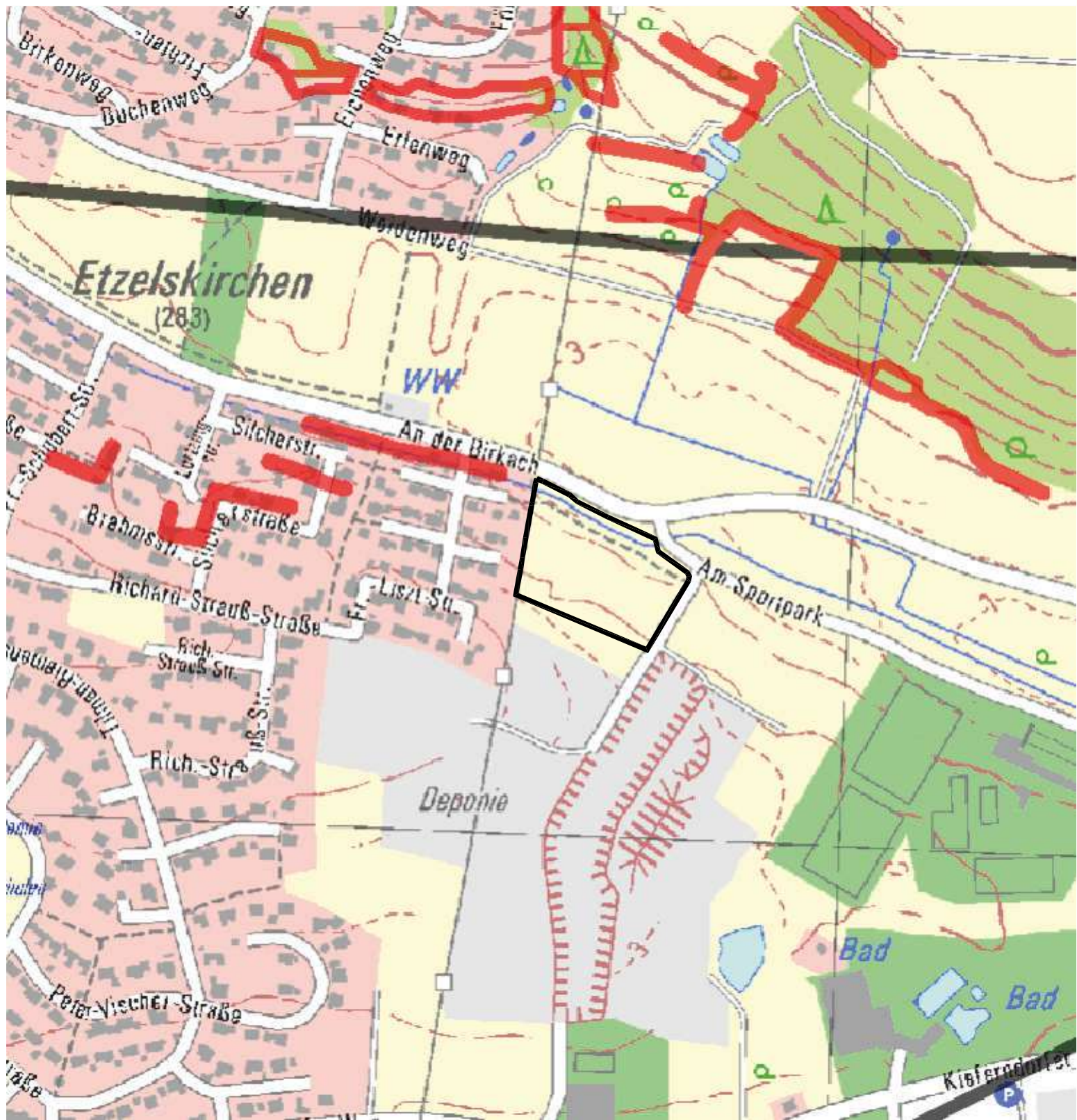
STAND:14.09.2015

**BESTAND**

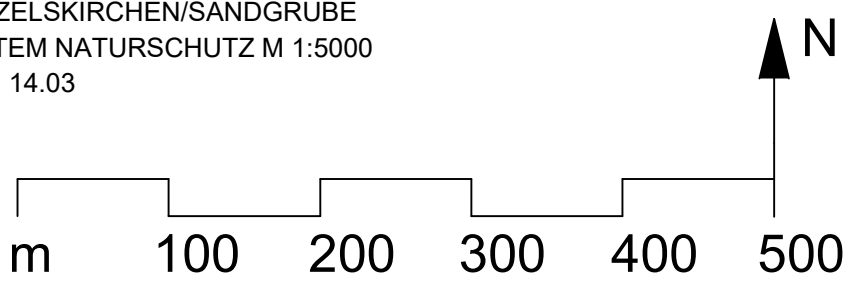




FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH  
 BEREICH HÖCHSTADT/ETZELSKIRCHEN/SANDGRUBE  
 LUFTBILD M 1:2000  
 14. ÄNDERUNG BLATT NR. 14.03  
 STAND: 14.09.2015



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH  
 BEREICH HÖCHSTADT/ETZELSKIRCHEN/SANDGRUBE  
 FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ M 1:5000  
 14. ÄNDERUNG BLATT NR. 14.03  
 STAND: 14.09.2015



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
ZUM

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND  
LANDSCHAFTSPLAN  
14. ÄNDERUNG  
(14.03)**

DER STADT

**HÖCHSTADT A. D. AISCH**  
LANDKREIS: ERLANGEN – HÖCHSTADT



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

Ziel der Flächennutzungsplanänderung	2
Verfahrensablauf	2-5
Beurteilung der Umweltbelange	5-6
Abwägungsvorgang	6-8

## ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### Etzelskirchen/ Sandgrube (Blatt Nr. 14.03) Nachtrag

Die Änderung betrifft eine Teilfläche der Flurnummer 365 der Gemarkung Etzelskirchen. Das Änderungsgebiet befindet sich nördlich der städtischen Sandgrube am nordöstlichen Ortsrand des Stadtkerns. Im gültigen Flächennutzungsplan ist für den Bereich eine Nutzung als Hundeplatz bzw. Tierheim vorgesehen. Die Größe der Fläche beträgt ca. 1,5 ha.

Auf Grund der starken Nachfrage nach Baugrundstücken soll Ackerfläche in Wohnbaufläche geändert werden. Der Stadt Höchststadt lagen im November 2014 148 Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vor. 63 davon erfüllen die Anforderungen des sogen. „Einheimischen-, bzw. Sozialmodells“. Um dem dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen nachzukommen wird der Änderungsbereich als Fläche für den Wohnungsbau (WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO) ausgewiesen.

## 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 19.12.2011 hat in der Zeit vom 13.02. bis 16.03.2012 stattgefunden (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Höchststadt Nr. 03 vom 3. Februar 2012).

Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung forderte Staudigel Tino, Biengarten 31 die Herausnahme des Änderungsbereiches „Biengarten“, weil er zum einen keine Notwendigkeit von zusätzlichen Baugrundstücken in Biengarten sah und zum anderen die Hindernisse für die Verwirklichung durch die 20 KV-Leitung und die schlechte Infrastruktur im Ortsteil zu groß erachtete.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.02.2012 zum Vorentwurf des Planes mit Begründung zur Stellungnahme aufgefordert.

Das Landratsamt Erlangen-Höchststadt forderte verschiedene formale Änderungen sowie die Herausnahme des Änderungsbereiches 14.06 „Greiendorfer Weg“ wegen der Lage im Hochwassergebiet und verlangte eine Alternativenprüfung bei der Ausweisung im Wasserschutzgebiet sowie einen Bedarfsnachweis für die Ausweisung der Bauflächen und eine Berücksichtigung des Immissionsschutzes bei den Wohnbauflächen ausweisungen im Stadtzentrum. Die untere Naturschutzbehörde

äußerte sich kritisch vor allem zu den Änderungsbereichen 14.03 „Sandgrube“ und 14.07 „Weidendorf“.

Die Regierung von Mittelfranken forderte bei den Änderungsbereichen 14.01 bis 14.03 eine flächensparende Baugebietsausweisung und die Überprüfung vorhandener Bauflächenausweisungen. Beim Änderungsbereich 14.04 „Photovoltaikanlage“ wies sie darauf hin, dass dieser lt. Regionalplan in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegt. Zu Änderungsbereich 14.05 „Kieferndorfer Weg“ gab sie formelle Hinweise und zu den Bereichen 14.06 und 14.07 forderte sie die Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen. Der Planungsverband der Industrieregion Mittelfranken gab ähnliche Hinweise.

Das Wasserwirtschaftsamt war strikt gegen die Ausweisung von Änderungsbereich 14.06 „Greiendorfer Weg“ und gab Hinweise zum Gewässerschutz für die Gewässer III. Ordnung und zu den Bodenfunktionen in den Änderungsbereichen und forderte Hinweise zum Umgang und Schutz von Boden (z.B. DIN 19371). Das Amt für Landwirtschaft und Forsten wies auf die Gefährdung bei der Lage im Baumfallbereich des Änderungsbereiches 14.04 „Photovoltaikanlage“ hin und bat um zeitnahe Beteiligung bei der Auswahl von Ausgleichsflächen. Die Autobahndirektion teilte in Bezug auf Änderungsbereich 14.04 „Photovoltaikanlage“ mit, dass für die betroffene Strecke der Autobahn bereits konkrete Ausbaupläne vorliegen und die Bauverbots- und Baubeschränkungen entsprechend der Neuplanung einzuhalten sind, außerdem wurde ein Gutachten zur Überprüfung der Blendgefahr für die Verkehrsteilnehmer gefordert sowie verschiedene Auflagen gemacht. Das Staatliche Bauamt wies für den Änderungsbereich PV-Anlage Linsenbreite darauf hin, dass ein Projekt „B 505 Ortsumgehung Höchststadt“ existiert und der Planungsbereich dasselbe tangiert und forderte ebenfalls Auflagen zum Sonderbaugebiet. Für die Änderungsbereiche 14.06 „Greiendorfer Weg“ und 14.09 „Zentbechhofen“ forderte es die Eintragung der OD- Grenzen und einen Hinweis auf damit verbundene Einschränkungen. Das Vermessungsamt regte redaktionelle Änderungen bezüglich von Flurnummern für den Bereich Swinemünder Straße und Biengarten an. Die E.ON Netz GmbH verlangte eine Schutzzone von 27,00m beiderseits der Leitungsachse der 110-kV-Freileitung im Änderungsbereich 14.03 „Sandgrube“ und wies auf damit verbundene Baubeschränkungen hin. 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. Der Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH regte die Prüfung von Erschließungsmöglichkeiten seitens der Stadt sowie des Landkreises Erlangen-Höchststadt, als Aufgabenträger für den allgemeinen ÖPNV, an. Der Kreisbrandrat machte allgemeine Anmerkungen zum Brandschutz.

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 10.04. bis 13.05.2012 zum ersten Mal und in der Zeit vom 06.05. bis 10.06.2013 zum zweiten Mal vorgestellt. Seitens der Einwohner der Stadt Höchst wurden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

Das Landratsamt Erlangen-Höchst wies darauf hin, dass ein schlüssiger Wohnflächenbedarf nachgewiesen werden muss und forderte in der Abwägung explizit auf die einzelnen Einwendungen einzugehen. Des Weiteren wurden Forderungen und Erläuterungen zu Natur- und Immissionsschutz mitgeteilt. Die Regierung für den Bezirk Mittelfranken forderte ebenfalls eine nachvollziehbare Begründung für die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Die Autobahndirektion monierte die Aussagekraft der überlassenen Plan-ausfertigung und forderte erneut ein Blendgutachten in Bezug auf Änderungsbereich 14.04 „Photovoltaikanlage“. Das Landesamt für Denkmalpflege wünschte einen Hinweis in der Begründung auf Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes eventuelle Bodendenkmäler betreffend. Das Wasserwirtschaftsamt blieb bei seiner ablehnenden Haltung bezüglich Änderungsbereichs 14.06 „Greiendorfer Weg“. Die Fernwasserversorgung Franken wies darauf hin, dass in Weidendorf lt. Wasserschutzgebietsverordnung eine Ausweisung von Baugebieten nicht zulässig ist. Der Bund Naturschutz machte allgemeine Anmerkungen zu den Änderungsbereichen.

Die Bereiche 14.02., 14.04 und 14.09 wurden mit Stand 24.06.2013 genehmigt.

Für die Änderungsbereiche 14.01, 14.05 und 14.10 erfolgte in der Zeit vom 10.03. bis 24.03.2014 eine nachträgliche öffentliche Auslegung, weil für den Wohnbereich Swinemünder Straße (Blatt 14.01) zur Berücksichtigung des Eingriffes eine teilflächenbezogene Fortschreibung des Landschaftsplanes vorgenommen wurde und für die Bereiche Höchst/ Kieferndorfer Weg (Blatt Nr. 14.05) sowie Höchst Bereich Förttschwind (Blatt Nr. 14.10) Aktualisierungen erforderlich waren.

Georg Firnkäs legte Widerspruch gegen die Fortschreibung des Landschaftsplanes Bösenbechhofen Süd FI-Nr. 961 ein, weil er befürchtete, dass sein Hof durch die Festlegungen nicht mehr zukunftsfähig weiterentwickelt werden könnte.

Das Landratsamt forderte formelle Änderungen mit Hinweisen auf den Landschaftsplan sowie eine Begründung dafür, warum die Wohnbauflächen westlich von Etzelskirchen noch nicht stärker in Angriff genommen wurden. Die Naturschutzbehörde war mit der Änderung des Landschaftsplanes bei Bösenbechhofen grundsätzlich einverstanden, wünschte aber noch einige Verbesserungen bezüglich der landschaftlichen Einbindung und zu Nutzungsbeschränkungen.

Die Regierung für den Bezirk Mittelfranken forderte eine Alternativenprüfung mit Begründung warum die Wohnbauflächen westlich von Etzelskirchen noch nicht stärker in Angriff genommen

wurden. Darüber hinaus verwies sie auf den vom Landesamt für Umwelt prognostizierten Bevölkerungsschwund für die kommenden Jahre. Dieser sollte bei der für Höchststadt ermittelten Bedarfsentwicklung berücksichtigt werden.

Für die Änderungsbereiche 14.03 und 14.07 erfolgte in der Zeit vom 09.02. bis 09.03.2015 eine nachträgliche öffentliche Auslegung, weil für den Änderungsbereich Weidendorf (Blatt 14.07) zur Berücksichtigung des Eingriffes eine teilflächenbezogene Fortschreibung des Landschaftsplanes vorgenommen wurde.

Vom 10.08. bis 11.09.2015 erfolgte für den Änderungsbereich 14.03 auf Grund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen eine weitere öffentliche Auslegung.

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

Der Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich 14.03 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 12.10.2015 festgestellt.

## 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 Regenwasser 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. Beim Änderungsbereich 14.03 „Etzelskirchen/Sandgrube“ wurden im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren bereits weitergehende Untersuchungen zum Lärmschutz sowie eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Verfüllung des Sandabbaustandortes vorgenommen. Im Übrigen sind alle Änderungen in der weiteren Planung auszugleichen.

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 14. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Der Änderungsbereich „Biengarten“ wurde wegen Widerstandes von Dorfbewohnern nicht mehr weitergeführt.

Die Anregungen des Landratsamtes Erlangen-Höchstädt, der Regierung von Mittelfranken, der Autobahndirektion, des Staatlichen Bauamtes, des Wasserwirtschaftsamtes, des Vermessungsamtes, des Amtes für Landwirtschaft u. Forsten, des Kreisbrandrates, der Deutschen Telekom AG, der E.ON Netz GmbH, der Fernwasserversorgung Franken, des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg GmbH und des Bundes Naturschutzes wurden zur Kenntnis genommen. Der überwiegende Teil der Forderungen des Landratsamtes Erlangen-Höchstädt, der Regierung des Bezirks Mittelfranken, der Autobahndirektion, des Staatlichen Bauamtes wurden berücksichtigt und soweit möglich in die Planung eingearbeitet. Die Bedenken der Autobahndirektion und des Staatlichen Bauamtes konnten durch Abstimmungsgespräche und die ergriffenen Maßnahmen ausgeräumt werden.

Auf die Ausweisung von Wohnbauflächen in der vorgesehenen Größenordnung kann nicht verzichtet werden und die im gültigen Flächennutzungsplan zur Zeit noch vorhandenen Wohnbauflächenreserven westlich von Etzelskirchen dafür teilweise aufzulösen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen, weil eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits in Arbeit ist und die Flächen für einen Zeitabschnitt von 10-15 Jahren voraussichtlich erforderlich sein werden, auch weil im Osten der Stadt neue Gewerbegebiete entstanden sind. In den vergangenen 15 Jahren wurden in Höchstädt 623 Einfamilienhäuser neu errichtet. Übernimmt man den Bedarf der vergangenen 15 Jahre für die kommenden 15 Jahre mit reduzierten Grundstücksgrößen von ca. 500 qm je Baugrundstück und einen Bedarf von öffentlichen Grünflächen

und Erschließungsflächen von insgesamt 25% so ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von ca.  $623 \cdot 500 \cdot 1,25 \text{ qm} = 389.375 \text{ qm}$  oder ca. 40 ha. Die im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene und noch nicht belegte Wohnbaufläche westlich von Etzelskirchen hat eine Größe von ca. 12 ha. Die Differenz entspricht einem Mehrbedarf von ca. 28 ha für die nächsten 15 Jahre bzw. einem Rückgang von 70% der Nachfrage wenn keine Neuausweisungen vorgenommen werden. Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München, geht davon aus, dass die Bevölkerung in Mittelfranken von 2011 bis 2031 um 1,4% schwindet. Unter dem Gesichtspunkt der augenblicklichen Entwicklung der Stadt Höchststadt erscheint eine Herausnahme der Wohnbauflächen westlich von Etzelskirchen deshalb nicht realistisch. Reserven im Stadtgebiet bzw. Leerstände wurden soweit realisierbar bereits in Angriff genommen, siehe Änderung „Kerschensteinerstraße“, „Wohngebiet an der Aischtalhalle“ und „Etzelskirchen Lehmgrube“. Eine umfassendere bzw. genauere Überprüfung des Bauflächenbedarfs sowie die Verbesserung der Verfügbarkeit der vorhandenen Flächenreserven werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes vorgenommen. Die naturschutzfachliche Problematik der Änderungsflächen wird im anschließenden Bebauungsplanverfahren genauer geprüft. Das Ergebnis wird ebenfalls in den in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplan übernommen. Der Auftrag für den Flächennutzungsplan und den Landschaftsplan des gesamten Stadtgebietes wurde bereits am 27. Februar 2012 an das Ingenieurbüro Valentin Maier AG, Große Bauerngasse 79, 91315 Höchststadt und an das Ingenieurbüro Fleckenstein, Pfingstgrundstraße 14, 97816 Lohr am Main in Auftrag gegeben. Dieser Auftrag wurde am 13.05.2013 um die Ausarbeitung eines Gewässerentwicklungskonzeptes für Gewässer der Kategorie III erweitert. An der Fertigstellung des Entwurfes wird bereits gearbeitet. Diese wird jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Eine überhastete Fertigstellung ist aber auch hinsichtlich der Integration des im Rahmen der Städtebauförderung zu erstellenden ganzheitlichen Stadtentwicklungskonzeptes nicht sinnvoll, da beide Planungen in Einklang stehen sollen. Eine Ausweisung von Wohnbauflächen kann auf Grund der großen Nachfrage jedoch nicht zurückgestellt werden. Zur Berücksichtigung des Eingriffes für den Änderungsbereich 14.01 „Swinemünder Straße“ wurde eine teilflächenbezogene Fortschreibung des Landschaftsplanes vorgenommen.

Mit Bescheid vom 13.02.2014, Aktenzeichen 62.2 6100/13514 Änd., hat das Landratsamt Erlangen-Höchststadt die 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Höchststadt a.d.Aisch hinsichtlich der Planblätter 14.02., 14.04 und 14.09 genehmigt. Die Änderungsbereiche 14.01, 14.05 und 14.10 wurden mit Bescheid vom 10.06.2014, Aktenzeichen 62.2 6100/135 durch das Landratsamt Erlangen-Höchststadt ebenfalls genehmigt.

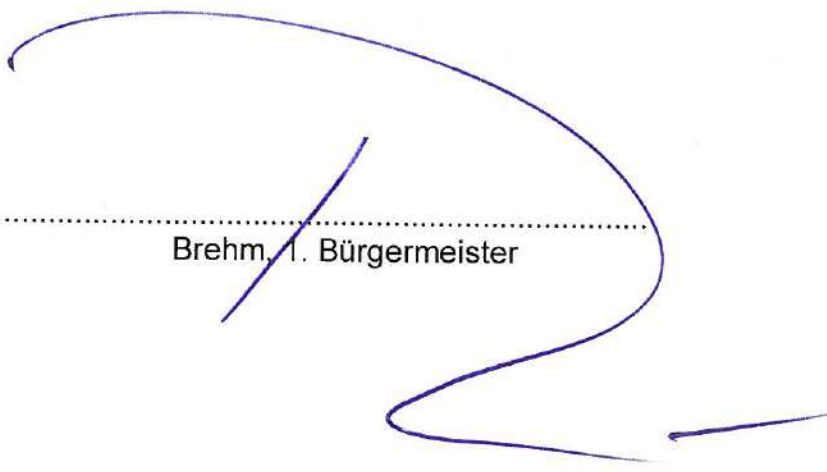
Der Änderungsbereich Planblatt 14.07 „Weidendorf“ wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 04.05.2015 festgestellt.

Der Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich 14.03 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 12.10.2015 festgestellt.

Weitergehende Planungsmaßnahmen und Prüfungen für die kleine Wohnbaufläche, die eine Erweiterung eines vorhandenen Wohngebietes darstellt, in Hinblick auf die Infrastruktur besonders wirtschaftlich zu erschließen ist, zudem einen Hundeübungsplatz in der bestehenden rechtskräftigen Bauleitplanung ersetzen soll welcher in der Nachbarschaft eines Wohngebietes aus immissionsschutzfachlicher Sicht besonders ungünstig einzustufen ist wurden nicht mehr für erforderlich gehalten.

Die Stadt:

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



Brehm, T. Bürgermeister