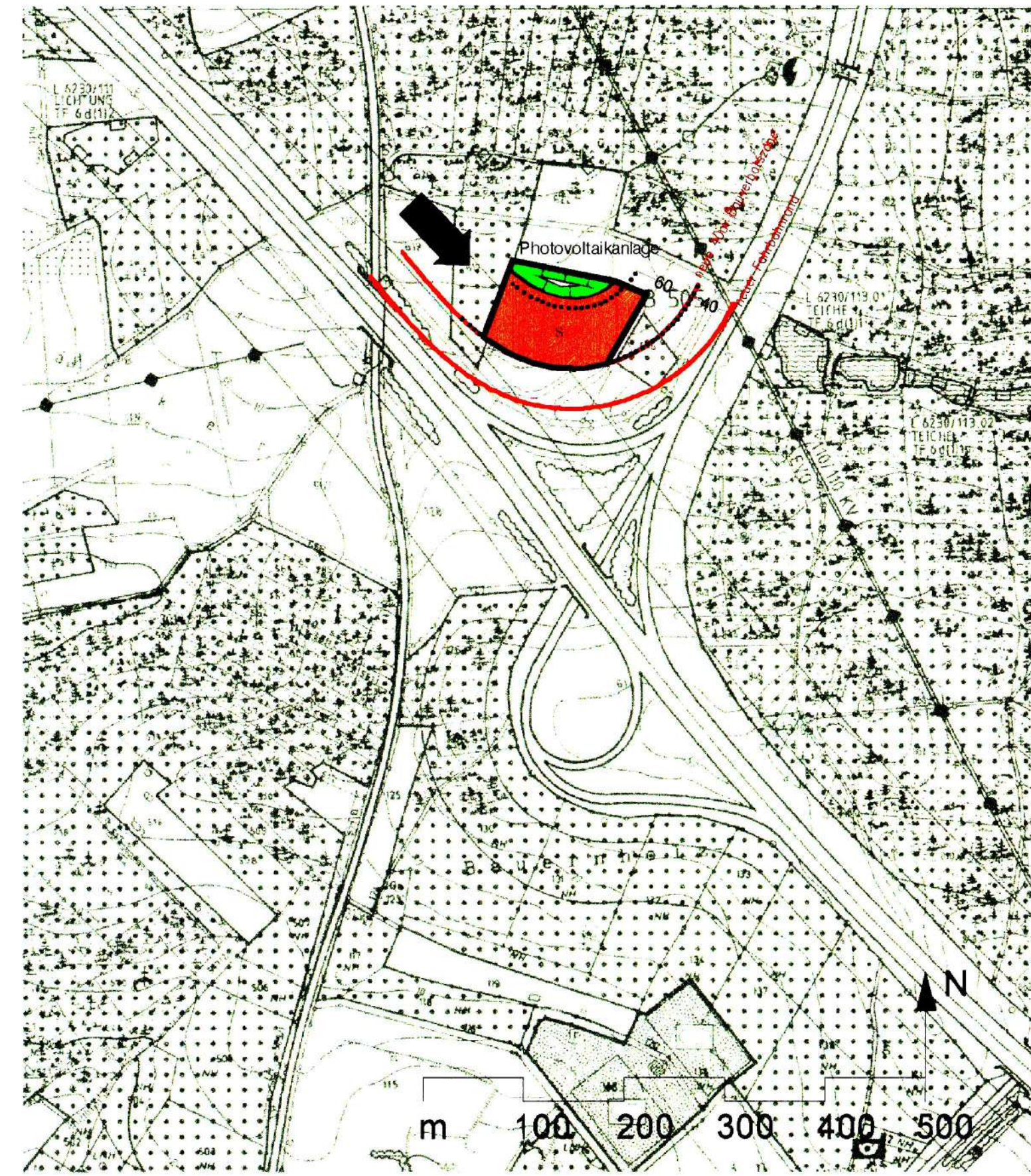


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
 BEREICH HÖCHSTADT/ KERSCHENSTEINERSTRASSE M 1:5000
 14. ÄNDERUNG BLATT NR. 14.02 STAND: 24.06.2013



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
 BEREICH HÖCHSTADT/ETZELSKIRCHEN/SOLAR M 1:5000
 14. ÄNDERUNG BLATT NR. 14.04 STAND: 24.06.2013



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
 BEREICH ZENTBECHHOFEN M 1:5000
 14. ÄNDERUNG BLATT NR. 14.09 STAND: 24.06.2013

Verfahrensummerk Flächenutzungsplan

03.02.2012	19.12.2011
13.02.2012	19.12.2011
08.02.2012	19.12.2011
03.04.2012	26.03.2012
10.04.2012	26.03.2012 13.05.2012
06.05.2013	15.04.2013 10.06.2013
Höchststadt a.d.Aisch 24.06.2013	24.06.2013
Höchststadt a.d.Aisch 02.08.2013	
62-2 6100/135	13.02.2014
Höchststadt a.d.Aisch 04.03.2014	
Höchststadt a.d.Aisch 17.03.2014	

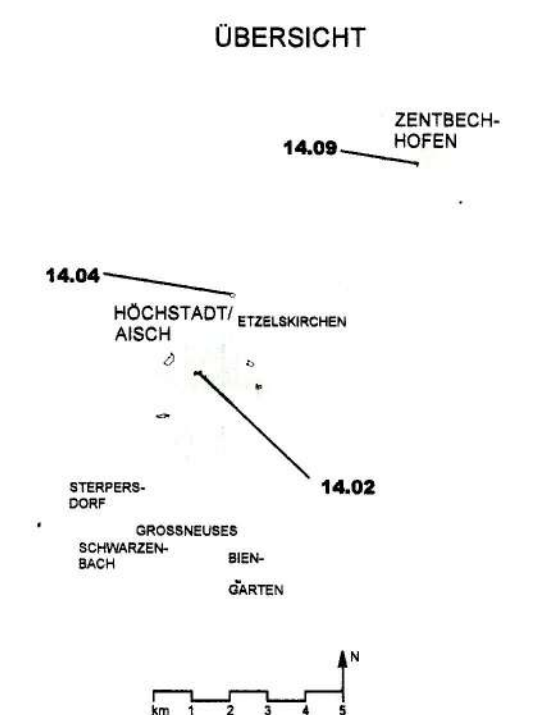
Zeichenerklärung

- Grenze eines Geltungsbereiches
- Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO),
- Sonderbauflächen (§11, Abs. 2 BauNVO);
Zweckbestimmung Photovoltaikanlage
bzw. Zweckbestimmung Sport, Freizeit, Erholung u. Vergnügen
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundesimmissionsschutzgesetzes (Planzeichen 15.6)
- Ortsrandeingrünung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft
- Grenze der Ortsdurchfahrt
mit Anbauverbotszone

Höhenschichtlinien

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN 14. ÄNDERUNG DER STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH LANDKREIS ERLANGEN - HÖCHSTADT

STAND: 24.06.2013



BEGRÜNDUNG

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
UND LANDSCHAFTSPLAN
14. ÄNDERUNG**

DER STADT

HÖCHSTADT A. D. AISCH

LANDKREIS: ERLANGEN – HÖCHSTADT



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

STAND: 24.06.2013

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

14. Änderung

Begründung mit Umweltbericht

1. Beschreibung der Änderungsbereiche

1.1 Höchststadt/ Swinemünder Straße (Blatt Nr. 14.01)

1.1.1 Allgemein

Die neue Wohnbaufläche entsteht als Erweiterung des bereits vorhandenen in Bezug auf Immissionsschutz günstig gelegen Wohngebietes im Westen der Stadt. Gewerbegebiete und Autobahn befinden sich im Osten. Eine wirtschaftliche Erschließung ist durch die bereits vorhandene Infrastruktur im bestehenden Wohngebiet gegeben. Des Weiteren erfolgt die Ausweisung an dieser Stelle, weil es die Absicht ist, die Wohnbebauung im Westen, Süden und Norden des Stadtgebietes gleichmäßig zu entwickeln. 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 Höchststadt 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. Dies entspricht einem Mehrbedarf von ca. 28 ha für die nächsten 15 Jahre. Reserven im Stadtgebiet bzw. Leerstände wurden soweit realisierbar bereits in Angriff genommen, siehe Änderung „Kerschensteinerstraße“, „Wohngebiet an der Aischthalhalle“ 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 des 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.

1.1.2 Lage, Größe, Beschaffenheit

Die Änderung betrifft die Flurnummer 1368, 1370, 1371/2, 1371, 1338/3, 1339/1, 1340/29, 1372, 1373 Teilfläche, 1836 Teilfläche, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, sowie die Fl.-Nr. 1846 der Gemarkung Höchststadt a. d. Aisch. Das Änderungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Stadtkerns.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 3,8 ha.

Auf Grund der regen Nachfrage nach Baugrundstücken - zurzeit liegen 162 Bewerbungen vor - soll Ackerfläche in Wohnbaufläche geändert werden. Die neu entstehende Wohnbaufläche entspricht je nach Anordnung von Verkehrserschließung und öffentlichen Grünflächen ca. 40 Baugrundstücken. Die Änderung betrifft einen Flurbereich der bisher in einer Wasserschutzzone lag. Nachdem nun geplant ist, den Brunnen auf FL.- Nr. 1838 aufzulassen und einen Teil des Trinkwasserbedarfs über die Gemeinde Adelsdorf zu beziehen wird die Umnutzung möglich (siehe Anlage Wasserschutzgebiet / Bestand und Wasserschutzgebiet geplant Blatt Nr. 14.01).

1.1.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Wohnstraßen der angrenzenden Wohngebiete.

1.1.4 Immissionen

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

1.1.5 Einordnung in die Landschaft

An der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 1368 befinden sich Heckenzüge, die als Biotope kartiert sind (siehe Anlage Auszug Fachinformationssystem Naturschutz Blatt Nr. 14.01). Die Änderungsfläche ist zur offenen Landschaft hin einzugrünen. Der Eingriff ist entsprechend den naturschutzrechtlichen Regeln auszugleichen.

1.2 Höchststadt/ Kerschensteinerstraße (Blatt Nr. 14.02)

1.2.1 Allgemein Siehe Abschnitt 1.1.1

1.2.2 Lage, Größe, Beschaffenheit

Die Änderung betrifft die Flurnummer 1152/1, 1152 TFl., 1153, 1154 TFl., 1154/1, 1156/9, 1156/10, 1156/11 sowie die Fl.-Nr. 1156/12 der Gemarkung Höchststadt a. d. Aisch. Das Änderungsgebiet befindet sich im Stadtkern.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,7 ha.

Auf Grund der regen Nachfrage nach Baugrundstücken und der schwindenden Schülerzahlen wird Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule in Wohnbaufläche geändert. Die neu entstehende Wohnbaufläche entspricht je nach Anordnung von Verkehrserschließung und öffentlichen Grünflächen ca. 8 Baugrundstücken.

1.2.3 Erschließung

Die Grundstücke sind bereits erschlossen.

1.2.4 Immissionen

Die benachbarten Bauflächen sind ebenfalls Wohnbauflächen mit gleichen Immissionsanforderungen wie im neu geplanten Gebiet bzw. Bauflächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den beiden geplanten Wohnflächen die Hackschnitzelheizung des Landkreises Erlangen-Höchststadt und eine Sportfläche auf Fl.-Nr. 1155, deren Immissionen auf das Plangebiet zu berücksichtigen sind. Um auf diese Immissionen innerhalb des Flächennutzungsplanes hinzuweisen, wird der Geltungsbereich mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung (PlanzV) umrandet.

1.2.5 Einordnung in die Landschaft

Die Änderungsfläche stellt nur eine Umnutzung von Bauflächen dar.

1.3 Etzelskirchen/ Sandgrube (Blatt Nr. 14.03)

1.3.1 Allgemein Siehe Abschnitt 1.1.1

1.3.2 Lage, Größe, 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 die Fläche für Sport, Freizeit und Erholung vorgesehen.

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

Auf Grund der regen Nachfrage nach Baugrundstücken soll Ackerfläche in Wohnbaufläche geändert werden. Die neu entstehende Wohnbaufläche entspricht 15 Baugrundstücken.

1.3.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Wohnstraße des angrenzenden Wohngebietes.

1.3.4 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 Planzeichen-verordnung (PlanzV) umrandet.

1.3.5 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.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erlangen-Höchststadt Stand März 2001 ist in der Nähe in südöstlicher Richtung des Plangebietes eine Sandabbaustelle bzw. Deponie als überregional bedeutsamer Lebensraum für Uferschwalbe, Zauneidechse und Kreuzkröte unter der Nr. 6230 A 153 ausgewiesen. Im aktuellen Fachinformationssystem des Landesamtes für Umwelt Bayern ist dieses Biotop jedoch nicht enthalten. Der eigentliche Änderungsbereich ist kein Sandabbaugelände sondern landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (siehe Luftbild). Um die besondere Bedeutung des angrenzenden Sandabbaugeländes und der Deponie in Hinsicht Naturlebensraum zu schützen wird ein 10m breiter Pufferstreifen als Ausgleichsfläche vorgesehen.

1.4 Etzelskirchen/ Solaranlage (Blatt Nr. 14.04)

1.4.1 Allgemein

Nach dem Grundsatz LEP B V 3.6 ist es anzustreben, erneuerbare Energien – Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie – verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Des Weiteren ist die Nutzung von Ackerland für die Erzeugung von regenerativer Energie volkswirtschaftlich gesehen der öffentlich geförderten Flächenstilllegung vorzuziehen.

1.4.2 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Änderung betrifft eine Ackerfläche nördlich der Einmündung der B505 in die Autobahn A3. Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Etzelskirchen.

Er umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 616, deren Ackerfläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage und Fläche für den ökologischen Ausgleich geändert wird.

Die Größe der Sonderbaufläche beträgt ca. 1,0 ha,
die Größe der Ausgleichsfläche im Änderungsbereich ca. 0,2 ha.

1.4.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen öffentlichen Feldweg. Ein Kanalanschluss für Regen- oder Schmutzwasser ist nicht erforderlich. Die Wechselrichterstationen müssen an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden.

1.4.4 Immissionen

In unmittelbarer Nähe befindet sich keine Wohnbebauung. Die Blendungsgefahr auf die Verkehrsteilnehmer der BAB A3 und der B505 ist in der weiterführenden Planung näher zu untersuchen.

1.4.5 Einordnung in die Landschaft

Der Eingriff ist entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen. Der Geltungsbereich ist von Wäldern umgeben.

1.5 Höchststadt/ Kieferndorfer Weg (Blatt Nr. 14.05)

1.5.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Änderung dient der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes.

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Höchststadt a. d. Aisch. Er umfasst die Fl.-Nr. 876/2, 876/3, 876/4 und teilweise Fl.-Nr. 876.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,0 ha.

Für das Gebiet bestehen rechtskräftige Bebauungspläne für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Erholung sowie Freizeit und Vergnügen.

1.6 Höchststadt/ Greiendorfer Weg (Blatt Nr. 14.06)

1.6.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Änderung dient der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes. Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Sterpersdorf. Er umfasst die Fl.-Nr. 272, 273, 273/1, 274/1, 274, 275, 276 TFI. und die Fl.-Nr. 277.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,7 ha.

Das Gebiet ist im gültigen Bebauungsplan als Grünfläche im näheren Siedlungsbereich ausgewiesen und soll in Gewerbegebiet geändert werden.

1.6.2 Erschließung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft und ist bereits erschlossen.

1.6.3 Immissionen

Das Gebiet ist geprägt durch die Nutzung zum Wohnen, als Lagerflächen und Handwerks- und Gewerbebetriebe.

1.6.4 Einordnung in die Landschaft

Das Gelände liegt fast vollständig im Überschwemmungsbereich HQ100 der Aisch. Nördlich grenzt ein Vogelschutzgebiet an (siehe Anhang zur Begründung).

1.7 Höchststadt/Bereich Weidendorf (Blatt Nr. 14.07)

1.7.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Änderung betrifft den südlichen Ortsrand von Weidendorf. Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Sterpersdorf. Er betrifft eine Teilfläche der Fl.-Nr. 466.

Die Größe der Fläche beträgt einschl. Ausgleichsfläche ca. 0,2 ha.

Die Änderung wird erforderlich, um Baurecht für eine junge Familie unter besonders wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Ortsteil zu gewinnen. Nachdem es sich um eine geringfügige Erweiterung des Dorfkernes (ein Baugrundstück) handelt und für Dorfgebiete charakteristische Wohnformen ermöglicht werden sollen (Kleintierhaltung usw.) wird Ackerfläche in Dorfgebiet geändert.

1.7.2 Erschließung

Die Anbindung erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße.

Für die Entwässerung sollte im Rahmen der weiterführenden Planung geprüft werden, ob Trennsystem nach der Richtlinie „TRENOG - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ möglich ist. Im Zuge der konkretisierenden Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) wird der Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung erbracht.

1.7.3 Immissionen

Das Plangebiet wird mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Damit soll sichergestellt werden, dass im Rahmen der nachfolgenden konkretisierenden Bauleitplanung eine Prüfung dahingehend erfolgt, dass sich das Gebiet tatsächlich als gemischte Baufläche entwickelt.

1.7.4 Einordnung in die Landschaft

Der Eingriff ist entsprechend den Blättern zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen. Der Änderungsbereich ist zur offenen Landschaft einzugrünen.

An der Westgrenze des Grundstückes befindet sich ein kartiertes Biotop (siehe Anhang Auszug Fachinformationssystem Naturschutz zu Blatt 14.07) zu dem ein 10m breiter Abstandsstreifen eingehalten wird.

1.8 Höchstädt Bereich Biengarten (Blatt Nr. 14.08)

Der Änderungsbereich Biengarten wurde wegen Widerstandes der Dorfbewohner aus dem Verfahren genommen.

1.9 Höchstädt Bereich Zentbechhofen (Blatt Nr. 14.09)

1.9.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Zentbechhofen. Er umfasst die Fl.-Nr. 367.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,2 ha.

Die Änderung wird erforderlich, um Baurecht für junge Familien unter besonders wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Ortsteil zu gewinnen. Ackerfläche wird in Wohnbaufläche geändert.

1.9.2 Erschließung

Das Grundstück ist günstig zu erschließen.

1.9.3 Immissionen

Immissionen sind nicht gegeben.

1.9.4 Einordnung in die Landschaft

Der Ortsrand ist einzugrünen.

1.10 Höchstädt Bereich Förtschwind (Blatt Nr. 14.10)

1.10.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Greuth. Er umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 488.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,1 ha.

Die Änderung wird erforderlich, um Baurecht für junge Familien unter besonders wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Ortsteil zu gewinnen.

Nachdem es sich um eine geringfügige Erweiterung des Dorfkernes handelt und für Dorfgebiete charakteristische Wohnformen ermöglicht werden sollen (Kleintierhaltung usw.) wird Ackerfläche in Dorfgebiet geändert.

1.10.2 Erschließung

Das Grundstück ist günstig zu erschließen.

1.10.3 Immissionen

Das Plangebiet wird mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Damit soll sichergestellt werden, dass im Rahmen der nachfolgenden konkretisierenden Bauleitplanung eine Prüfung dahingehend erfolgt, dass sich das Gebiet tatsächlich als gemischte Baufläche entwickelt.

1.10.4 Einordnung in die Landschaft

Der Ortsrand ist einzugrünen.

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 Vorschrift dem Elektroversorgungsunternehmen vorzulegen.

1.11.2 Erschließung Verkehr

zu 14. Änderung, Blatt Nr. 14.04 (Etzelskirchen/Solaranlage):

1. Bauliche Anlagen dürfen gem. § 9 (1) FStrG nur außerhalb der 40m Bauverbotszone der BAB A3 (Hauptfahrbahn und Anschlussstelle) errichtet werden.
Ebenso dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges nur außerhalb der 40 m-Bauverbotszone durchgeführt werden.
2. Vor Baubeginn ist die 40 m-Zone (bezogen auf den neuen befestigten Fahrbahnrand!) abzustecken und von der Autobahnmeisterei Geiselwind(Tel.: 09556/9214-330 oder 331) abnehmen zu lassen.
3. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn ist vom Antragsteller im Rahmen eines Gutachtens nachzuweisen, dass durch die Anlagen keine Blendungswirkungen für Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 und der Anschlussstelle entstehen.

- Für Unfälle, die auf eine Blendungswirkung zurückzuführen sind, haftet der Betreiber.
4. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
Diese Auflage ist sowohl während des Baus, des Betriebes und der Demontage der Photovoltaikanlage zu berücksichtigen.
 5. Wird die Photovoltaikanlage während der Bauphase, Instandsetzung/Betrieb oder Demontage aufgrund von Arbeitsabläufen bzw. Arbeitsschutzbestimmungen oder dergleichen ausgeleuchtet, müssen die Beleuchtungsanlagen so eingestellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer nicht abgelenkt oder geblendet werden kann.
 6. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
 7. Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 und der Anschlussstelle beeinträchtigen können.
 8. Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungseinrichtung der BAB A3 zugeführt werden.
 9. Die Entwässerungsanlagen der BAB A3 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
 10. Ein Anspruch auf Entfernen bzw. Rückschneiden von bestehender Bepflanzung auf Autobahngrund zur Vermeidung von Schattenwirkung kann nicht erhoben werden.
 11. Der Beginn und das Ende der Arbeiten sind der Autobahnmeisterei Geiselwind (Tel.-Nr.: 09556/9214-330 oder 331) mindestens 14 Tage vorher anzuzeigen, wobei die für die Durchführung der Maßnahme verantwortliche Stelle zu nennen ist. Die Autobahnmeisterei hat die Arbeiten zu überwachen, ihren Anweisungen ist Folge zu leisten. Nach Beendigung der Arbeiten ist die Autobahnmeisterei Geiselwind an der Abnahme zu beteiligen. Die Arbeiten sind den Regeln der Technik entsprechend durchzuführen und zwar so, dass eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn ausgeschlossen ist.
 12. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßen- und Wegenetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG bzw. § 8 Abs. 1 und § 8a Abs. 1 FStrG).
 13. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße 505 und zur Staatsstraße 2263 sind nicht zulässig.
 14. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße und Staatsstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.

zu 14. Änderung, Blatt Nr. 14.06 (Höchststadt/Greiendorfer Weg):

1. Die OD-Grenze (OD-E) ist gemäß Anlage bei Abschnitt 680 Station 2,776 einzutragen.
2. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
3. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen, Stellplätze und deren Bepflanzung erteilt

- werden. Bestehende bauliche Anlagen sind vom Anbauverbot ausgenommen.
4. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird und sie müssen am Ort der Leistung stehen.
 5. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über die bestehenden Anbindungen/Zufahrten vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 und § 8a Abs. 1 FStrG). Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Mischgebietes und eventuell notwendigen baulichen Änderungen, z. B. aus Gründen der Leistungsfähigkeit oder Verkehrssicherheit, in den Einmündungsbereichen/Zufahrten stehen.
 6. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
 7. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

zu 14. Änderung, Blatt Nr. 14.09 (Höchststadt Bereich Zentbechhofen):

1. Die OD-Grenze ist gemäß Anlage bei Abschnitt 180 Station 0,221 einzutragen.
2. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
3. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen, Stellplätze und deren Bepflanzung erteilt werden.
4. Die Erschließung des Grundstücks des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz, im vorliegenden Fall somit über den Gremsdorfer Weg, vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).
5. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2254 sind nicht zulässig.
6. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
7. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.
8. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

1.11.3 Erschließung Wasserversorgung

Das geplante Wohngebiet in Höchstädt, **Blatt-Nr. 14.01** liegt im derzeit gültigen Wasserschutzgebiet der Stadt Höchstädt. Vor Ausweisung eines Bebauungsplanes ist das neu überarbeitete Wasserschutzgebiet auszuweisen und die derzeit gültige Verordnung aufzulassen. Weiterhin ist die Versorgung durch Fremdbezug (Gemeinde Adelsdorf) oder über das geplante Gewinnungsgebiet „Birkach“ sicher zu stellen. Der derzeit noch genutzte Brunnen II liegt im geplanten Neubaugebiet. Vor der Überbauung des Geländes ist der Brunnen ordnungsgemäß in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt rückzubauen, alternativ kommt die Nutzung als Notbrunnen in Betracht.

1.11.4

Erschließung Abwasserbeseitigung

Blatt Nr. 14.01 und Blatt Nr. 14.03 (Bereich Höchstädt/Swinemünder Straße und Etzelskirchen/Sandgrube)

Grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisung der Wohnbauflächen im Bereich Höchstädt/Swinemünder Straße und Etzelskirchen/Sandgrube bestehen nicht. Diese zusätzlichen Bauflächen sind in den abwassertechnischen Entwürfen der Stadt Höchstädt a. d. Aisch flächenmäßig nicht enthalten. Neubauflächen können erst ausgewiesen werden, wenn eine nach den derzeitigen Vorschriften ordnungsgemäße Entwässerung nachgewiesen ist. Vor der Ausweisung von Neubauflächen (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.

Blatt Nr. 14.07 und Blatt Nr. 14.08 (Bereich Weidendorf)

Die Entwässerung der Ortsteile Weidendorf und Biengarten erfolgt im Trennsystem.

Bei der Durchführung der weiteren Erschließungsplanung ist darauf zu achten, dass bei der vorgesehenen Trennentwässerung die Regenwasserbeseitigung nach den Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 zu erfolgen hat.

Blatt Nr. 14.09 und Blatt Nr. 14.10 (Bereich Zentbechhofen und Förtschwind)

In den Ortsteil Greuth ist momentan die ordnungsgemäße Entsorgung nicht sichergestellt, weil die Mindestanforderung an der Einleitestelle der Kläranlage Zentbechhofen zur Zeit nicht eingehalten werden, die Ausbaugröße der Kläranlage deutlich überschritten wird und

die im Wasserrechtsbescheid vorgesehenen Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen bisher nicht umgesetzt wurden. Aus diesen Gründen kann derzeit eine Zustimmung im Bereich der Kläranlage Zentbechhofen aus fachlicher Sicht nicht erfolgen. Die Planung „Anschluss Zentbechhofen an die Kläranlage Höchstädt a. d. Aisch“ liegt beim Wasserwirtschaftsamt Nürnberg vor. Wenn der Anschluss Zentbechhofen an die Kläranlage Höchstädt a. d. Aisch umgesetzt worden ist, besteht seitens des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg mit den o. a. Maßnahmen Einverständnis.

1.11.5

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

2.1.1.1 Höchststadt/ Swinemünder Straße (Blatt Nr. 14.01)

Eine Überprüfung von Standortalternativen bei dem Änderungsbereich war nicht nötig, da die Ausweisung des Baugebietes erfolgt, um eine Baulücke zu schließen, die vormals als Wasserschutzgebiet ausgewiesen war. Darüber hinaus erfolgt die Ausweisung an dieser Stelle, weil es die Absicht ist, die Wohnbebauung im Westen, Süden und Norden des Stadtgebietes gleichmäßig zu entwickeln. Siehe hierzu auch Abschnitt 1.1.1.

2.1.1.2 Höchststadt/ Kerschensteinerstraße (Blatt Nr. 14.02)

Eine Überprüfung von Standortalternativen bei dem Änderungsbereich war nicht nötig, da die Ausweisung des Baugebietes erfolgt, um vorhandene nicht mehr benötigte Fläche für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche zu ändern.

2.1.1.3 Etzelskirchen/ Sandgrube (Blatt Nr. 14.03)

Eine Überprüfung von Standortalternativen bei dem Änderungsbereich war nicht nötig, da die Ausweisung des Baugebietes erfolgt, um vorhandene dringend benötigte Bauflächen zu erweitern. Darüber hinaus erfolgt die Ausweisung an dieser Stelle, weil es die Absicht ist, die Wohnbebauung im Westen, Süden und Norden des Stadtgebietes gleichmäßig zu entwickeln. Siehe hierzu auch Abschnitt 1.1.1.

2.1.1.4 Etzelskirchen/ Solaranlage (Blatt Nr. 14.04)

Eine Überprüfung von Standortalternativen bei dem Änderungsbereich war nicht nötig, weil sich die Änderungsflächen aufgrund der Nähe zu Hauptverkehrsstraßen Autobahn A3 und B505 auf in landschaftlicher Hinsicht vorbelastetem Gelände befinden.

2.1.1.5 Höchststadt/ Kieferndorfer Weg (Blatt Nr. 14.05)

Eine Überprüfung von Standortalternativen bei dem Änderungsbereich war nicht nötig, da durch die Änderung der Flächennutzungsplan aktualisiert wird.

2.1.1.6 Höchststadt/ Greiendorfer Weg (Blatt Nr. 14.06)

Eine Überprüfung von Standortalternativen bei dem Änderungsbereich war nicht nötig, da durch die Änderung der Flächennutzungsplan aktualisiert wird.

2.1.1.7 Höchststadt/Bereich Weidendorf (Blatt Nr. 14.07)

Eine Überprüfung von Standortalternativen bei dem Änderungsbereich war nicht nötig, da die Ausweisung des Baugrundstückes erfolgt, um für den Hoferben nachgeborene dringend benötigte Baufläche im Ortsteil zu gewinnen.

2.1.1.8 Höchststadt Bereich Biengarten (Blatt Nr. 14.08)

Der Änderungsbereich Biengarten wurde aus dem Verfahren genommen.

2.1.1.9 Höchststadt Bereich Zentbechhofen (Blatt Nr. 14.09)

Eine Überprüfung von Standortalternativen bei dem Änderungsbereich war nicht nötig, da die Ausweisung des Baugrundstückes erfolgt, um für den Hoferben nachgeborene dringend benötigte Baufläche im Ortsteil zu gewinnen.

2.1.1.10 Höchststadt Bereich Förtschwind (Blatt Nr. 14.10)

Eine Überprüfung von Standortalternativen bei dem Änderungsbereich war nicht nötig, da die Ausweisung des Baugrundstückes erfolgt, um für den Hoferben nachgeborene dringend benötigte Baufläche im Ortsteil zu gewinnen.

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 weitestgehend 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (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 (GMBL 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 § 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 der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Ergänzend werden insbesondere die Auswirkungen auf die betroffenen Menschen und die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen beurteilt und dargestellt. Die Ergebnisse der erweiterten Analyse sind in den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan und den Text integriert.

Die Umweltbelange wurden auf Basis folgender Datengrundlagen und Methoden beurteilt:

Tabelle1: Datengrundlagen und Untersuchungsmethoden

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

Tabelle 1: Datengrundlagen und Untersuchungsmethoden

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

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

2.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

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

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

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

2.3 Beschreibung der Wirkfaktoren

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Art und Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der Raumfunktionen verbunden. Die vom Vorhaben Flächennutzungsplan – 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

Höchststadt/ Swinemünder Straße (Blatt Nr. 14.01)	
Wohnbaufläche neu:	ca. 3,8 ha
Höchststadt/ Kerschensteinerstraße (Blatt Nr. 14.02)	
Änderung Gemeinbedarfs- in Wohnbaufl.:	ca. 0,7 ha
Etzelskirchen/ Sandgrube (Blatt Nr. 14.03)	
Wohnbaufläche neu:	ca. 1,5 ha
Etzelskirchen/ Solaranlage (Blatt Nr. 14.04)	
Sonderbaufläche Photovoltaikanlage neu:	ca. 1,0 ha
Ausgleichsfläche neu:	ca. 0,2 ha
Höchststadt/ Kieferndorfer Weg (Blatt Nr. 14.05)	
Sonderbaufläche (Aktualisierung):	ca. 1,0 ha
Höchststadt/ Greiendorfer Weg (Blatt Nr. 14.06)	
Gewerbliche Baufläche (Aktualisierung):	ca. 1,7 ha

Höchstädt/Bereich Weidendorf (Blatt Nr. 14.07)
Gemischte Baufläche neu (Dorfgebiet): ca. 0,2 ha

Höchstädt Bereich Biengarten (Blatt Nr. 14.08)
Der Änderungsbereich Biengarten wurde aus dem Verfahren genommen.

Höchstädt Bereich Zentbechhofen (Blatt Nr. 14.09)
Wohnbaufläche neu (Dorfgebiet): ca. 0,2 ha

Höchstädt Bereich Förtschwind (Blatt Nr. 14.10)
Gemischte Baufläche neu (Dorfgebiet): ca. 0,1 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

G gewerbliche Baufläche
- GRZ (Grundflächenzahl): 0,7

S Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage
- GRZ (Grundflächenzahl): 0,35

S Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit, Erholung und Vergnügen
- GRZ (Grundflächenzahl): 0,8

MD gemischte Baufläche (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
Höchststadt/ Swinemünder Straße
(Blatt Nr. 14.01)

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	□	□	□				

Tabelle 2.2: Anlagebedingte Wirkungen
Höchststadt/ Kerschensteinerstraße
(Blatt Nr. 14.02)

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	□	□	□				

Tabelle 2 : Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange

[Wirkungsintensität □□□hoch, □□mittel, □gering, + voraussichtlich positive Wirkung]

Tabelle 2.3: 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	□	□	□				

Tabelle 2.4: Anlagebedingte Wirkungen
Etzelskirchen/ Solaranlage (Blatt Nr. 14.04)

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	□	□	□				

Tabelle 2 : Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange

[Wirkungsintensität □□□hoch, □□mittel, □gering, + voraussichtlich positive Wirkung]

Tabelle 2.5: Anlagebedingte Wirkungen
Höchststadt/ Kieferndorfer Weg
(Blatt Nr. 14.05)

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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flächenbeanspruchung gesamt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zerschneidung von Funktionsbeziehungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Entfernung von Gehölz- und Biotopstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Tabelle 2.6: Anlagebedingte Wirkungen
Höchststadt/ Greiendorfer Weg (Blatt Nr. 14.06)

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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flächenbeanspruchung gesamt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zerschneidung von Funktionsbeziehungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Entfernung von Gehölz- und Biotopstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Tabelle 2 : Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange

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

Tabelle 2.7: Anlagebedingte Wirkungen
Höchststadt/Bereich Weidendorf
(Blatt Nr. 14.07)

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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flächenbeanspruchung gesamt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zerschneidung von Funktionsbeziehungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Entfernung von Gehölz- und Biotopstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Tabelle 2.8: Anlagebedingte Wirkungen
Höchststadt Bereich Biengarten
Der Änderungsbereich Biengarten wurde aus
dem Verfahren genommen.

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							

Tabelle 2 : Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange

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

Tabelle 2.9: Anlagebedingte Wirkungen
Höchstädt Bereich Zentbechhofen
(Blatt Nr. 14.09)

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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flächenbeanspruchung gesamt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zerschneidung von Funktionsbeziehungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Entfernung von Gehölz- und Biotopstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Tabelle 2.10: Anlagebedingte Wirkungen
Höchstädt Bereich Förtschwind
(Blatt Nr. 14.10)

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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flächenbeanspruchung gesamt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zerschneidung von Funktionsbeziehungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Entfernung von Gehölz- und Biotopstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

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 mit Lärm belastet 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

2.4.1 Höchststadt/ Swinemünder Straße (Blatt Nr. 14.01)

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. Im nördlichen Änderungsbereich befinden sich kartierte Biotope

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.

2.4.2 Höchststadt/ Kerschensteinerstraße (Blatt Nr. 14.02)

2.4.2.1 Schutzgut Mensch

Das Änderungsgebiet ist bereits besiedelt.

2.4.2.2 Schutzgut Tier und Pflanze

Das Untersuchungsgebiet wird bereits als Fläche für den Gemeinbedarf genutzt.

2.4.2.3 Schutzgut Boden

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

2.4.2.4 Schutzgut Wasser

Auf Grund der Hanglage ist mit Schichtenwasser zu rechnen.

2.4.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Grundstück ist bereits bebaut.

2.4.2.6 Schutzgut Landschaft

Nicht betroffen.

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 Biotope 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.

2.4.4 Etzelskirchen/ Solaranlage (Blatt Nr. 14.04)

2.4.4.1 Schutzgut Mensch

Das Baugebiet wird ausgewiesen um ressourcenschonende Energie zu erzeugen.

2.4.4.2 Schutzgut Tier und Pflanze

Das Untersuchungsgebiet wird als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.4.4.3 Schutzgut Boden

Bei den Böden im erweiterten Untersuchungsraum handelt sich um Ackerböden mittlerer Ertragsfunktion. Die Böden bestehen aus lehmigen bis sandigen Deckschichten über Keuperschichten, teilweise geprägt durch Stauwassereinfluss über Letten.

2.4.4.4 Schutzgut Wasser

Offene Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

2.4.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Gelände besteht aus einem zwischen Wäldern und Hauptverkehrsachsen gelegenen leichten Südhang.

2.4.4.6 Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe der Autobahn A3 und Bundesstraße B 505 in landschaftlich vorbelasteter Gegend

2.4.5 Höchststadt/ Kieferndorfer Weg (Blatt Nr. 14.05)

Die Änderung ist bereits Bestand.

2.4.6 Höchststadt/ Greiendorfer Weg (Blatt Nr. 14.06)

Die Änderung ist bereits Bestand.

2.4.7 Höchststadt/Bereich Weidendorf (Blatt Nr. 14.07)

2.4.7.1 Schutzgut Mensch

Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt.

2.4.7.2 Schutzgut Tier und Pflanze

Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Westlich grenzen kartierte Biotope an.

2.4.7.3 Schutzgut Boden

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

2.4.7.4 Schutzgut Wasser

Offene Gewässer sind nicht vorhanden.

2.4.7.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Gelände besteht aus einem leichten Südhang.

2.4.7.6 Schutzgut Landschaft

In der Nachbarschaft befindet sich bereits Wohnbebauung.

2.4.8 Höchststadt Bereich Biengarten (Blatt Nr. 14.08)

Der Änderungsbereich Biengarten wurde aus dem Verfahren genommen.

2.4.9 Höchststadt Bereich Zentbechhofen (Blatt Nr. 14.09)

2.4.9.1 Schutzgut Mensch

Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt.

2.4.9.2 Schutzgut Tier und Pflanze

Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

2.4.9.3 Schutzgut Boden

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

2.4.9.4 Schutzgut Wasser

Offene Gewässer sind nicht vorhanden.

2.4.9.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Gelände ist flach.

2.4.9.6 Schutzgut Landschaft

In der Nachbarschaft befindet sich bereits Wohnbebauung.

2.4.10 Höchststadt Bereich Förtschwind (Blatt Nr. 14.10)

2.4.10.1 Schutzgut Mensch

Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt.

2.4.10.2 Schutzgut Tier und Pflanze

Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Kartierte Biotop sind nicht vorhanden.

2.4.10.3 Schutzgut Boden

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

2.4.10.4 Schutzgut Wasser

Offene Gewässer sind nicht vorhanden.

2.4.10.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Gelände ist flach.

2.4.10.6 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 (Nieder-schläge, Verdunstungsrate etc.)	Wasser -> beeinflusst Topographie -> prägt Landschaftsbild		
Klima/Luft	Belastung durch Verkehrsimmissionen 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

2.5.1 Höchstädt/ Swinemünder Straße (Blatt Nr. 14.01)

2.5.1.1 Schutzgut Mensch

Die Änderung dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

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 u. 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.

2.5.2 Höchstädt/ Kerschensteinerstraße (Blatt Nr. 14.02)

2.5.2.1 Schutzgut Mensch

Die Änderung dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

2.5.2.2 Schutzgut Tier und Pflanze

nicht zutreffend

2.5.2.3 Schutzgut Boden

nicht zutreffend da bereits bebaut

2.5.2.4 Schutzgut Wasser

nicht zutreffend da bereits bebaut

2.5.2.5 Schutzgut Klima/Luft

nicht zutreffend da bereits bebaut.

2.5.2.6 Schutzgut Landschaft

nicht zutreffend da bereits bebaut.

2.5.2.7 Schutzgut Kultur u. sonstige Sachgüter

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

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

nicht zutreffend da bereits bebaut.

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 genutzt werden.

2.5.4 Etzelskirchen/ Solaranlage (Blatt Nr. 14.04)

2.5.4.1 Schutzgut Mensch

Das Baugebiet wird ausgewiesen um ressourcenschonende Energie zu erzeugen. Um eventuell auftretende Blendungswirkung zu verhindern, wird die Änderungsfläche eingegrünt bzw. muss im Rahmen der weiterführenden Planung ein Gutachten eingeholt werden.

2.5.4.2 Schutzgut Tier und Pflanze

Die Bebauung des Geländes mit Solarmodulen und Brachland bzw. Eingrünung führen gegenüber der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu einem Gewinn von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

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 in geringem Ausmaß.

2.5.4.4 Schutzgut Wasser

Das anfallende Oberflächenwasser versickert vor Ort und somit ist auch keine Veränderung des Niederschlagsabflusses bzw. des Grundwassers zu erwarten.

2.5.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Im Umfeld der Solarenergieanlage wird der Luft Energie entzogen. Die Temperatur wird in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung absinken. Eine Barriere-Wirkung ist auf Grund der geringen Höhe der Bebauung nicht zu erwarten.

2.5.4.6 Schutzgut Landschaft

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

2.5.4.7 Schutzgut Kultur u. 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 Ackerfläche genutzt werden.

2.5.5 Höchststadt/ Kieferndorfer Weg (Blatt Nr. 14.05)

2.5.5.1 Schutzgut Mensch

nicht zutreffend da bereits bebaut.

2.5.5.2 Schutzgut Tier und Pflanze

nicht zutreffend da bereits bebaut

2.5.5.3 Schutzgut Boden

nicht zutreffend da bereits bebaut

2.5.5.4 Schutzgut Wasser

nicht zutreffend da bereits bebaut

2.5.5.5 Schutzgut Klima/Luft

nicht zutreffend da bereits bebaut.

2.5.2.6 Schutzgut Landschaft
nicht zutreffend da bereits bebaut.

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

2.5.2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung.
nicht zutreffend da bereits bebaut.

2.5.6 Höchstädt/ Greiendorfer Weg (Blatt Nr. 14.06)

2.5.6.1 Schutzgut Mensch
nicht zutreffend da bereits bebaut.

2.5.6.2 Schutzgut Tier und Pflanze
nicht zutreffend da bereits bebaut

2.5.6.3 Schutzgut Boden
nicht zutreffend da bereits bebaut

2.5.6.4 Schutzgut Wasser
nicht zutreffend da bereits bebaut

2.5.6.5 Schutzgut Klima/Luft
nicht zutreffend da bereits bebaut.

2.5.6.6 Schutzgut Landschaft
nicht zutreffend da bereits bebaut.

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

2.5.6.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung.
nicht zutreffend da bereits bebaut.

2.5.7 Höchstädt/Bereich Weidendorf (Blatt Nr. 14.07)

2.5.8 Höchstädt Bereich Biengarten (Blatt Nr. 14.08)
(Der Änderungsbereich Biengarten wurde aus dem Verfahren genommen).

2.5.9 Höchstädt Bereich Zentbechhofen (Blatt Nr. 14.09)

2.5.10 Höchstädt Bereich Förtschwind (Blatt Nr. 14.10)

2.5.7-10.1 Schutzgut Mensch
Die Änderung dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

2.5.7-10.2 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.

2.5.7-10.3 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.

2.5.7-10.4 Schutzgut Wasser

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

2.5.7-10.5 Schutzgut Klima/Luft

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

2.5.7-10.6 Schutzgut Landschaft

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

2.5.7-10.7 Schutzgut Kultur u. sonstige Sachgüter

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

2.5.7-10.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich 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:

- 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 erheblichen 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.

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 Kerngebiet und in den Ortsteilen Wohnbauflächen und Sonderbauflächen zur Erzeugung von regenerativer Energie auszuweisen. Bei den Änderungen am Kieferndorfer Weg sowie am Greiendorfer Weg soll der vorhandene Bestand in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

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

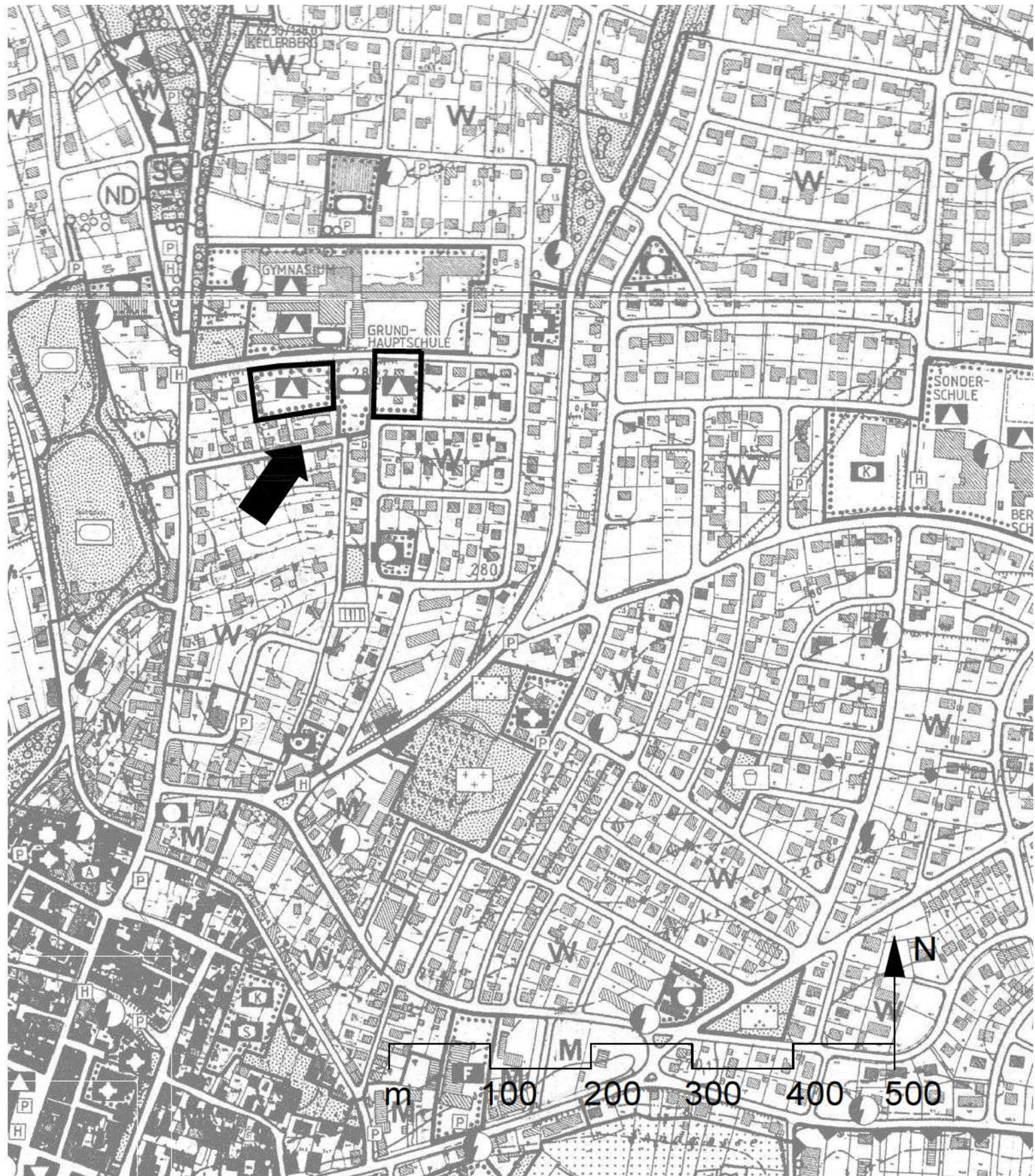
Die Wiederherstellung einer ansprechenden Ortseingangssituation kann durch die Pflanzung von Bäumen sowie die Durch- und Eingrünung der Baugebiete erreicht werden.

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

ANHANG 1: Bestand vor dem geplanten Eingriff

ANHANG 2: Auszüge der Luftbilddokumentation des Landesvermessungsamtes

ANHANG 3: Auszüge der Fachinformationen des Landesumweltamtes



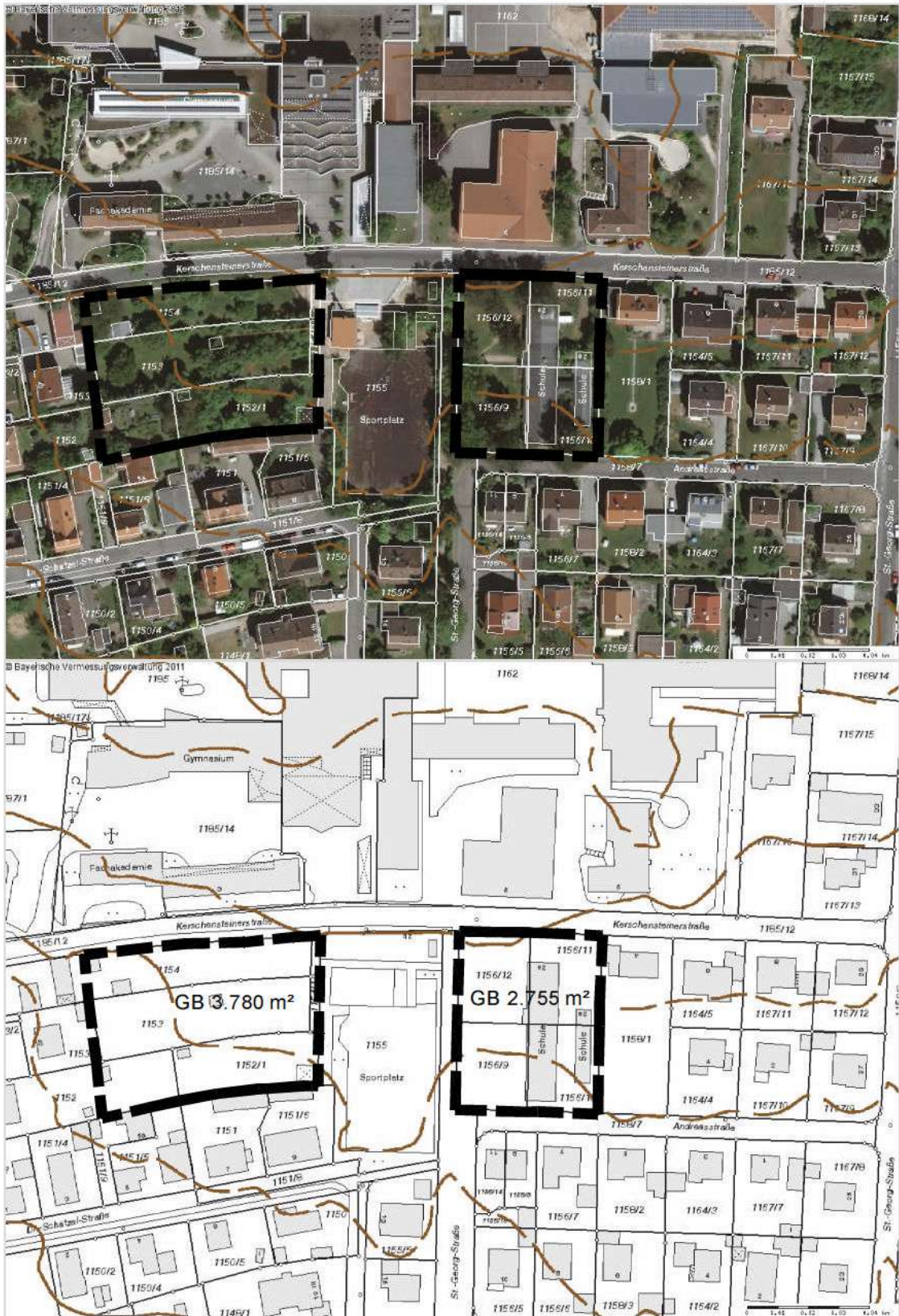
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH

BEREICH HÖCHSTADT/ KERSCHENSTEINER STRASSE M 1:5000

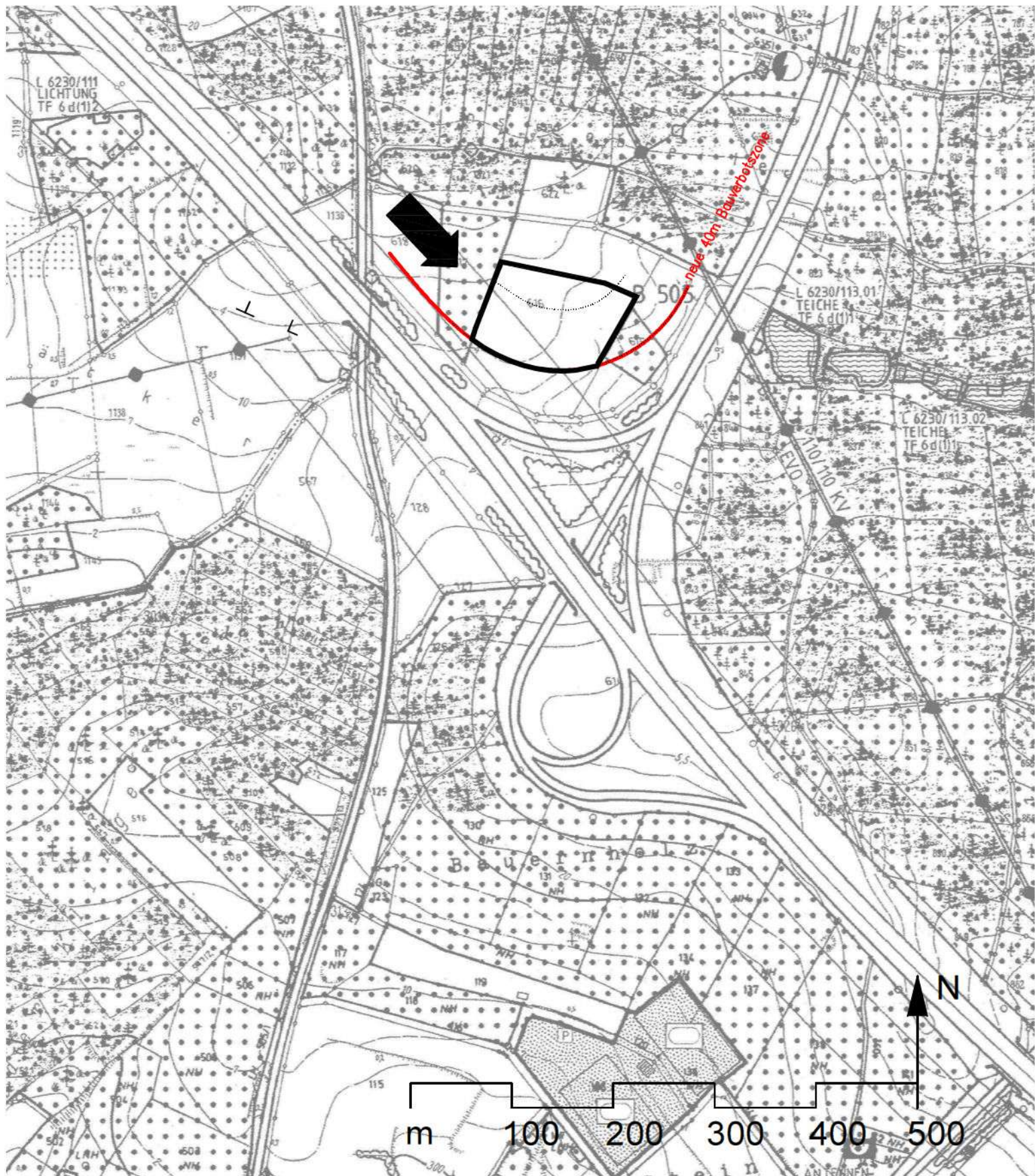
14. ÄNDERUNG BLATT NR. 14.02

STAND:24.06.2013

BESTAND

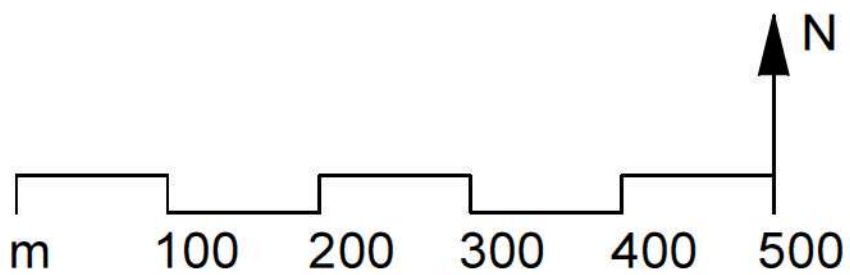
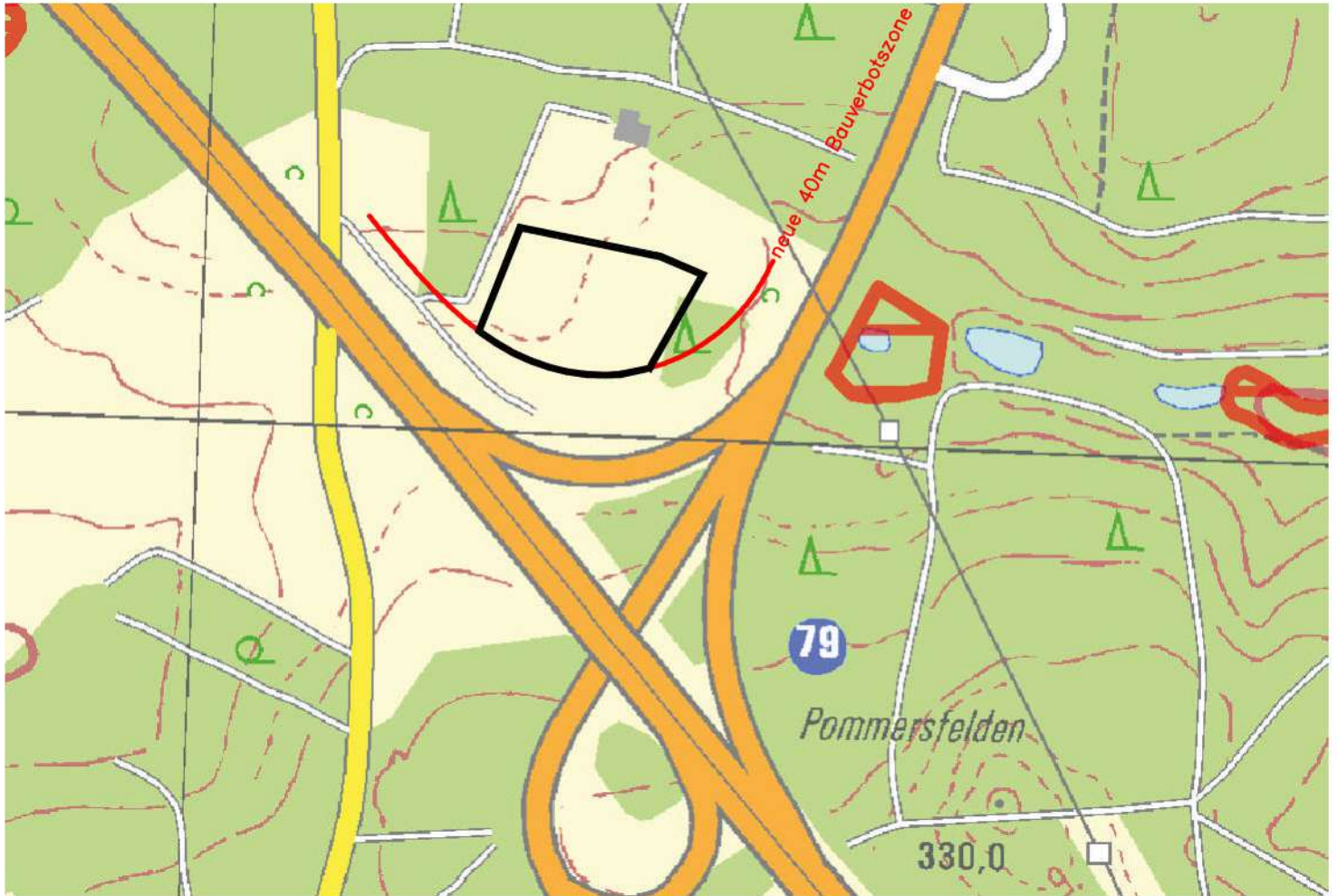


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
 BEREICH HÖCHSTADT/ KERSCHENSTEINER STRASSE
 LUFTBILD M 1:2000
 14. ÄNDERUNG BLATT NR. 14.02
 STAND: 24.06.2013



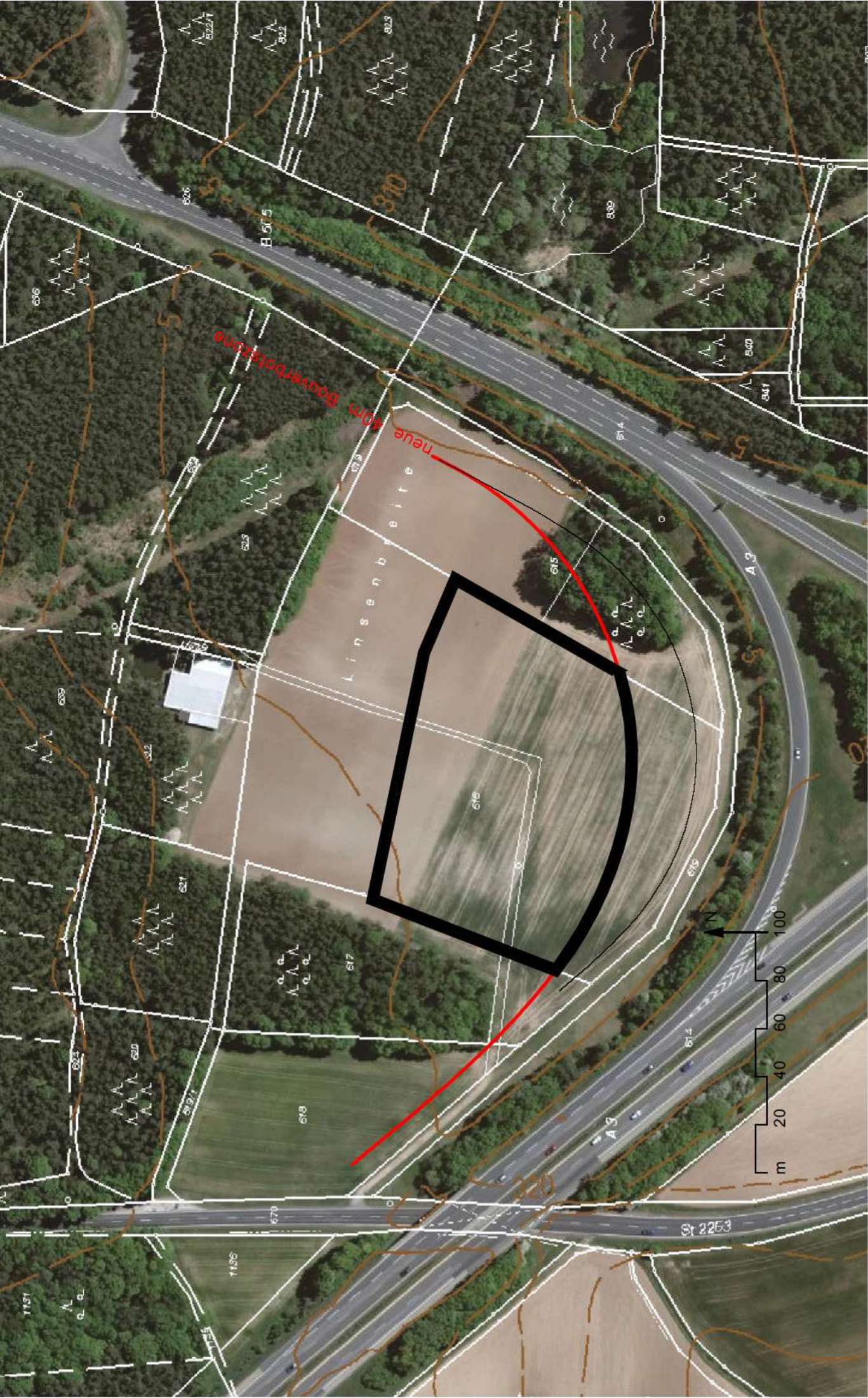
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
BEREICH HÖCHSTADT/ETZELSKIRCHEN/SOLAR M 1:5000
14. ÄNDERUNG BLATT NR. 14.04 STAND:24.06.2013

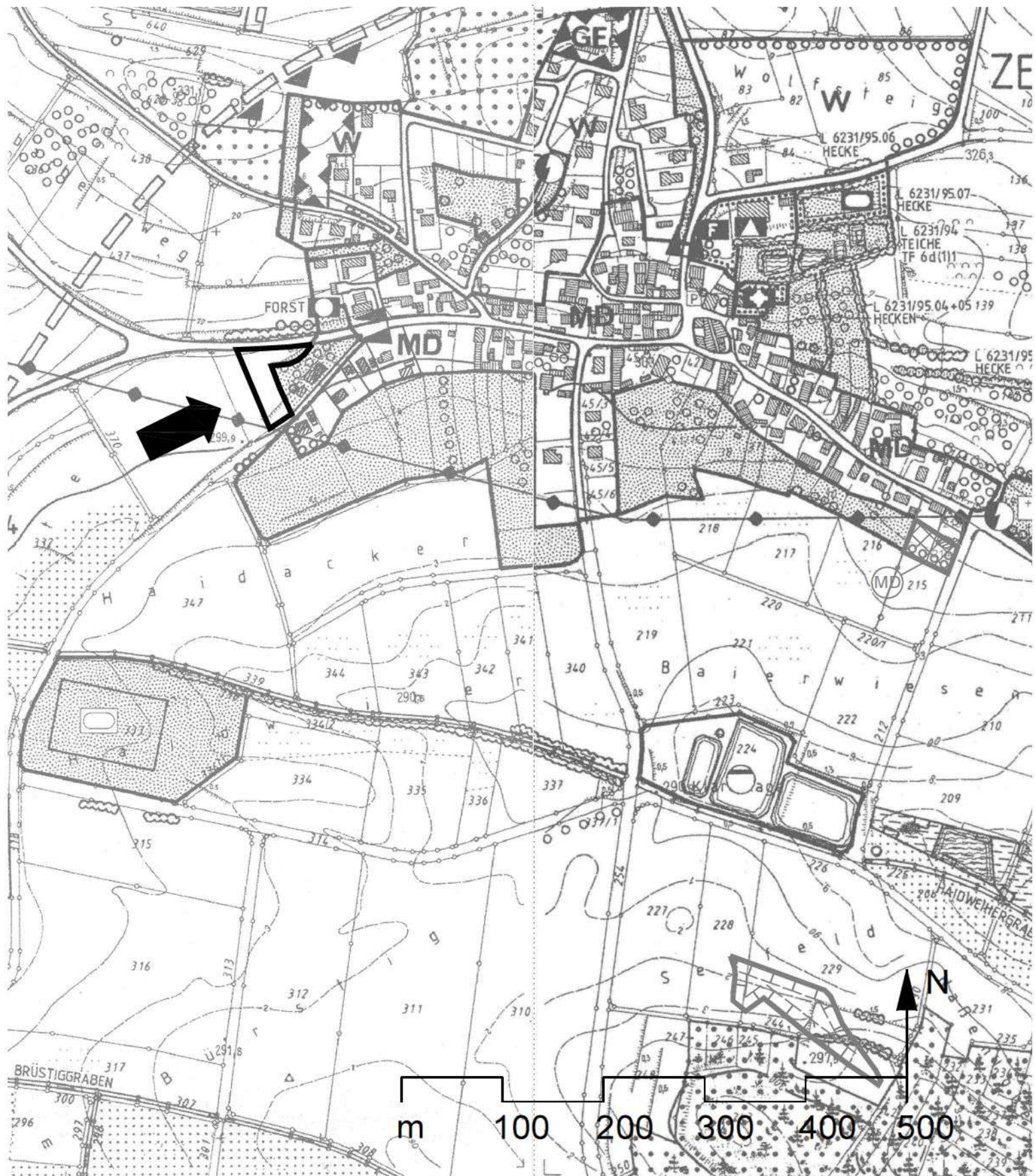
BESTAND



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
BEREICH HÖCHSTADT/ETZELSKIRCHEN/SOLAR
FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ M 1:5000
14. ÄNDERUNG BLATT NR. 14.04
STAND: 24.06.2013

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
BEREICH HÖCHSTADT/ETZELSKIRCHEN/SOLAR
LUFTBILD M 1:2000
14. ÄNDERUNG BLATT NR. 14.04
STAND: 24.06.2013





FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH

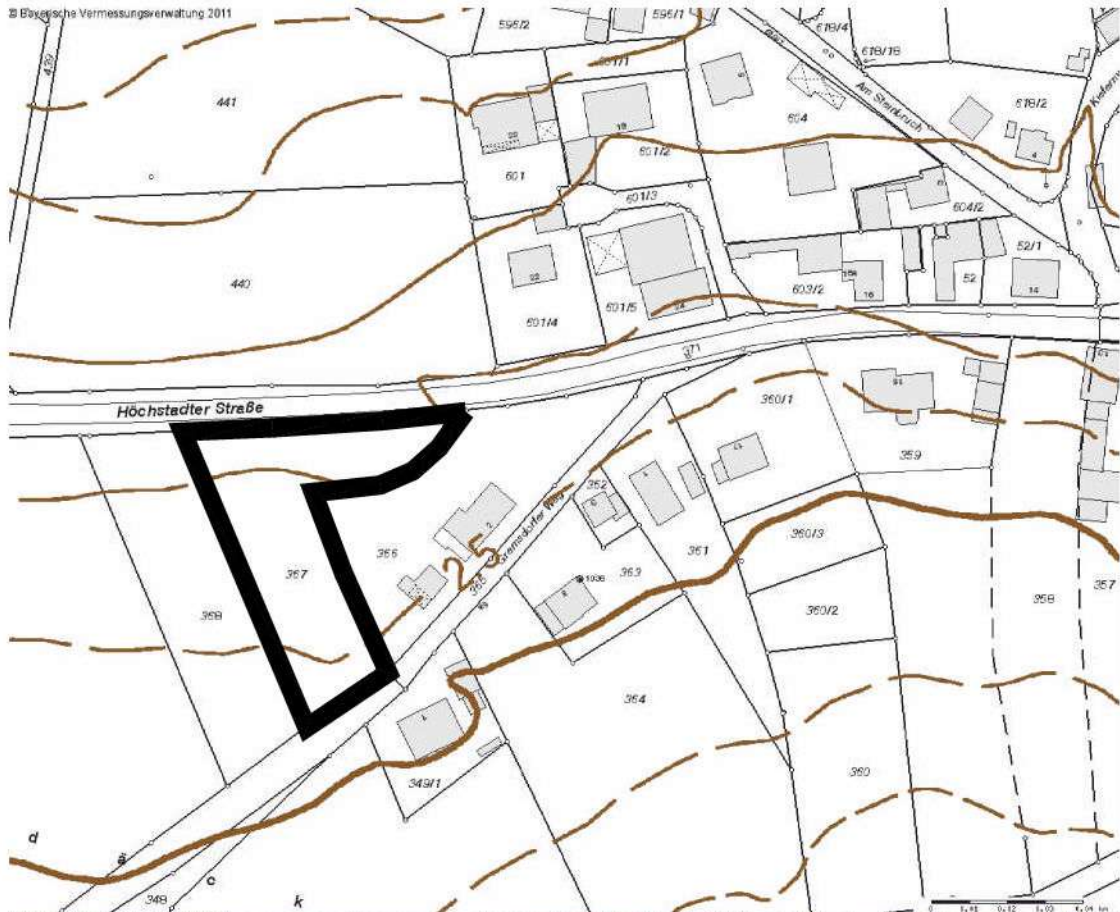
BEREICH ZENTBECHHOFEN

M 1:5000

14. ÄNDERUNG BLATT NR. 14.09

STAND:24.06.2013

BESTAND



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH
 BEREICH ZENTBECHHOFEN
 LUFTBILD M 1:2000
 14. ÄNDERUNG BLATT NR. 14.09
 STAND: 24.06.2013

ZUSAMMENFASSENDEN
ERKLÄRUNG
ZUM

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
UND LANDSCHAFTSPLAN
14. ÄNDERUNG**

DER STADT

HÖCHSTADT A. D. AISCH
LANDKREIS: ERLANGEN – HÖCHSTADT



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

Ziel der Flächennutzungsplanänderung	2
Verfahrensablauf	3-5
Beurteilung der Umweltbelange	6
Abwägungsvorgang	7-8

ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Höchststadt/ Kerschensteinerstraße (Blatt Nr. 14.02)

Die Änderung betrifft die Flurnummer 1152/1, 1152 TFl., 1153, 1154 TFl., 1154/1, 1156/9, 1156/10, 1156/11 sowie die Fl.-Nr. 1156/12 der Gemarkung Höchststadt a. d. Aisch. Das Änderungsgebiet befindet sich im Stadtkern.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,7 ha.

Auf Grund der regen Nachfrage nach Baugrundstücken und der schwindenden Schülerzahlen wird Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule in Wohnbaufläche geändert.

Etzelskirchen/ Solaranlage (Blatt Nr. 14.04)

Nach dem Grundsatz LEP B V 3.6 ist es anzustreben, erneuerbare Energien – Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie – verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Des Weiteren ist die Nutzung von Ackerland für die Erzeugung von regenerativer Energie volkswirtschaftlich gesehen der öffentlich geförderten Flächenstilllegung vorzuziehen.

Die Änderung betrifft eine Ackerfläche nördlich der Einmündung der B505 in die Autobahn A3. Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Etzelskirchen.

Er umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 616, deren Ackerfläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage und Fläche für den ökologischen Ausgleich geändert wird.

Die Größe der Sonderbaufläche beträgt ca. 1,0 ha,
die Größe der Ausgleichsfläche im Änderungsbereich ca. 0,2 ha.

Höchststadt Bereich Zentbechhofen (Blatt Nr. 14.09)

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Zentbechhofen. Er umfasst die Fl.-Nr. 367.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,2 ha.

Die Änderung wird erforderlich, um Baurecht für junge Familien unter besonders wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Ortsteil zu gewinnen. Ackerfläche wird in Wohnbaufläche geändert.

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 Höchstädt 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-Höchstädt 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 Wohnbauflächenausweisungen 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 Baubeschränkungszone 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 Höchstädt“ 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-Höchstädt, 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 Höchstädt wurden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

Das Landratsamt Erlangen-Höchstädt 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.

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

Der Flächennutzungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 24.06.2013 festgestellt.

Am 02.10.2013 beantragte die Stadt Höchstädt die Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Genehmigungsantrag wurde mit Schreiben vom 03.02.2014, eingegangen beim Landratsamt Erlangen-Höchstädt am 06.02.2014, für die Planblätter 14.01, 14.03, 14.05, 14.06, 14.07 und 14.10 zurückgezogen und ausschließlich die Genehmigung für die Planblätter 14.02, 14,04 und 14.09 beantragt.

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. Bei Änderungsbereich 14.03 „Sandgrube“ und 14.07 „Weidendorf“ bei denen geschützte Biotope tangiert sind werden zu diesen Grünflächen als Pufferzonen vorgesehen um die Auswirkungen des Eingriffes zu neutralisieren. Im Übrigen sind alle Änderungen in der weiteren Planung entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 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-Höchststadt, 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-Höchststadt, 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.

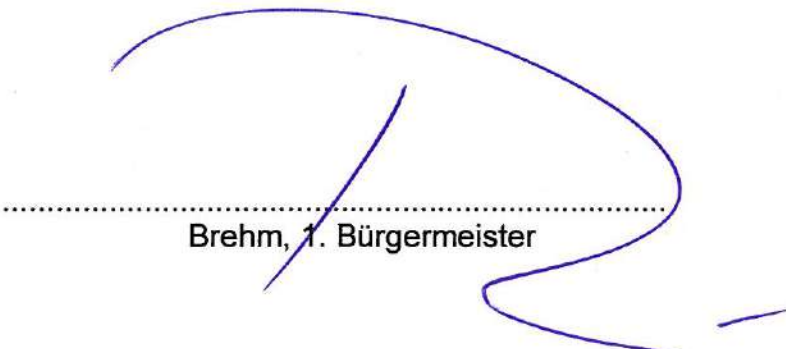
Auf die Ausweisung von Wohnbauflächen in der vorgesehenen Größenordnung kann nicht verzichtet werden und die im gültigen Flächennutzungsplan zur Zeit noch vorhandenen Wohnbauflächenreserven westlich von Etzelskirchen dafür teilweise aufzulösen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen, weil eine Neuaufstellung 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 Höchststadt 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. 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 Höchstädt 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.

Der Änderungsbereich 14.06 „Greiendorfer Weg“ dient der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für eine Baufläche, deren Verwirklichung zu einem früheren Zeitpunkt und anderen Oberflächenwasserverhältnissen baurechtlich abgesichert erfolgt ist. Diese Tatsache soll auch im Flächennutzungsplan ihren Niederschlag finden und nachträglich aufgenommen werden. Die Einwendungen des Wasserwirtschaftsamtes zu diesem Änderungsbereich konnten deshalb in der 14. Flächennutzungsplanänderung keine Berücksichtigung finden.

Der Genehmigungsantrag wurde am 03.02.2014 wegen des Widerstandes der Träger öffentlicher Belange für die Planblätter 14.01, 14.03, 14.05, 14.06, 14.07 und 14.10 zurückgezogen und ausschließlich die Genehmigung für die Planblätter 14.02, 14.04 und 14.09 beantragt.

Die Stadt:



.....
Brehm, 1. Bürgermeister

Bearbeitung:

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