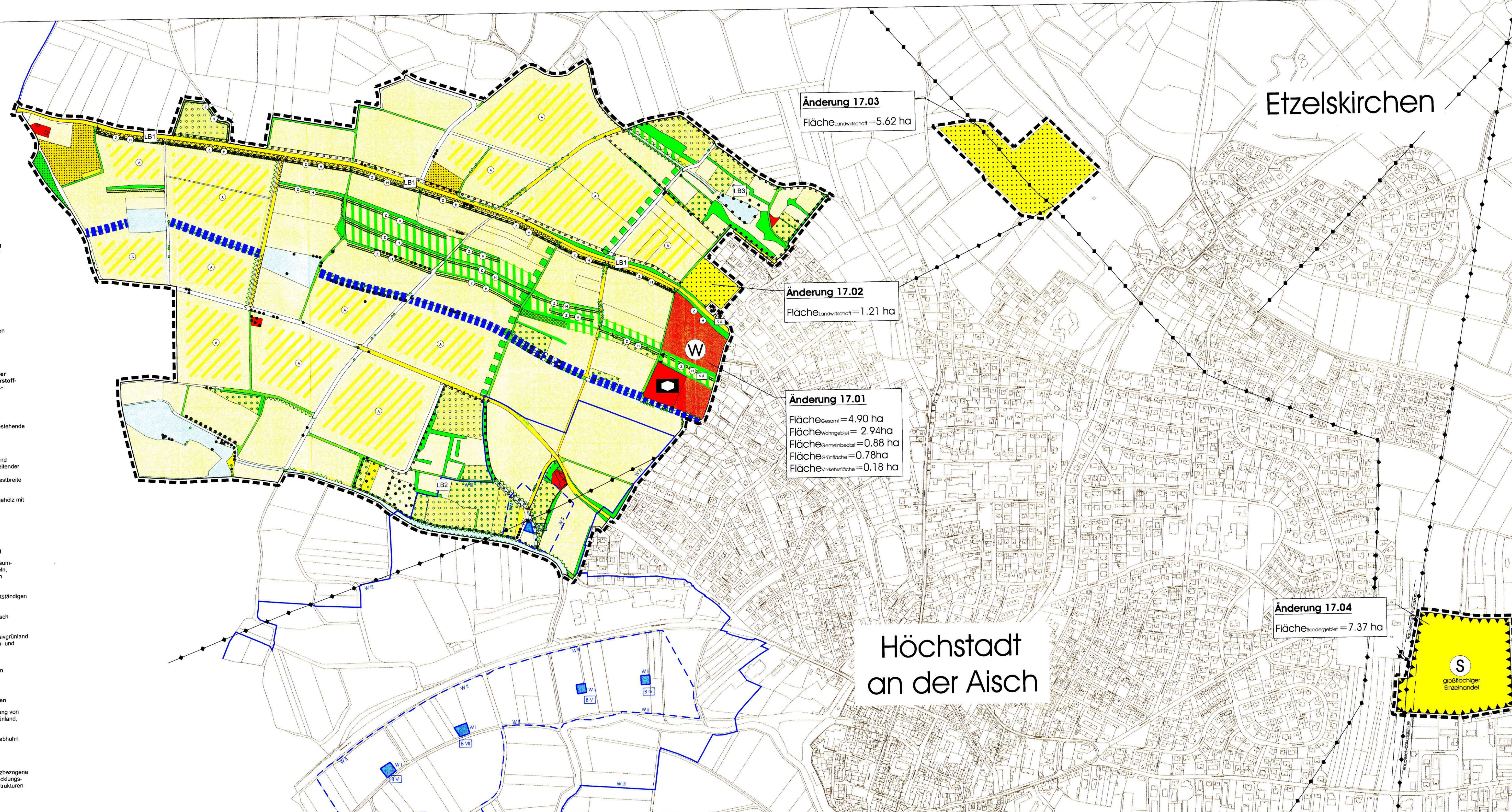


ZIELE UND MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPLANUNG

- Erhaltung naturnaher Landschaftsstrukturen durch fachgerechte Landschaftspflegemaßnahmen**
- Naturnahe Baum- und Strauchhecken
 - Naturnahe Feldgehölze und Baumgruppen
 - Ortsstypische Streuobstbestände
 - Gewässer- und gehölzbegleitende Saumstrukturen
- Gewährleistung einer standortgemäßen und fachgerechten Landnutzung**
- Vorrangstandorte Dauergrünlandwirtschaft
 - Vorrangstandorte Ackerbau, Sonderkulturen
 - Vorrangstandorte Teichwirtschaft
 - Vorrangstandorte Forstwirtschaft
- Sicherung kleinräumiger Kulturlandschaftsfragmente mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt, das örtliche Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung**
- Vorschlag eines geschützten Landschaftsbestandteils „Treibweg“ gem. § 29 BNatSchG
 - Vorschlag eines geschützten Landschaftsbestandteils „Kessel“ gem. § 29 BNatSchG
 - Erweiterungsvorschlag für den bestehenden, geschützten Landschaftsbestandteil „Kollenberg“
 - Sicherung, Entwicklung und Erhaltung bestehender Ökoflächen entsprechend den vorgesehenen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Flächenabgrenzung nachrichtliche Übernahme bayer. LFU 2017)
- Optimierung und Erweiterung bestehender Landschaftsstrukturen in ihrer Funktion als eigenständige Lebensräume, Biotopverbundelemente, nährstoffökologische Pufferstrukturen, Erosionsschutzelemente und landschaftsästhetische Funktionselemente**
- (Vorrangflächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen)**
- Schaffung ausreichend breit bemessener Entwicklungsflächen für bestehende Saum-/Strauchhecken und ergäuzende, vorrangig südexponierte Saumstrukturen (Mindestbreite Gesamtstruktur: etwa 10 m)
 - Strukturanreicherung bestehender Gräben durch naturraumtypische Linienführung, kleinräumig differenzierte Uferprofilierungen (Fisch- und Stelluferpartien) und Profilaufweitungen; Entwicklung gewässerbegleitender Hochstauden- und Gehölzsaume mit höherem Grenzlinienanteil (kleinräumiger Strukturwechsel, Gehölzanteil max. etwa 50 %, Mindestbreite 5 bis 7 m beidseits des Gewässers)
 - Umbau eines Fichtenreinbestandes in ein naturraumtypisches Feldgehölz mit begleitenden Saumstrukturen
- Neuentwicklung von naturraumtypischen Lebensräumen und Landschaftselementen**
- (Vorrangflächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen)**
- Stärkung des örtlichen Biotopverbunds durch die Anlage von naturraumtypischen Gehölzstrukturen in Form von Baum-/Strauchheckenreihen, Streuobststreifen und/oder Laubbaureihen, jeweils mit begleitenden Gras-/Krautsäumen
 - Entwicklung von Extensivgrünland, auf Teilflächen begleitet von weitständigen Streuobstbeständen
 - Entwicklung von überwiegend süd-/westexponierten, naturraumtypisch gestuften Waldändern (Mindeststrukturbreite etwa 12 m)
 - Anlage ortstypischer Streuobstbestände (auch Wildobst) auf Extensivgrünland mit ergänzenden Habitatstrukturen (Strauchheckenreihen, Lesestein- und Totholzlagern)
 - Maßnahmen zur Ortsranddefinition und -aufwertung: Anlage von Obstgehölzgürteln, Baum-/Strauchhecken und Laubbaumbeständen
- Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des Erhaltungszustands besonders gefährdeter oder geschützter Tier- und Pflanzenpopulationen**
- Artenhilfsmaßnahmen für Zauneidechse und Schlingnatter: Schaffung von gehölzbegleitenden(m), Altgrasräumen (südexponiert), Extensivgrünland, Lesesteinriegeln und Totholzlagern
 - Artenhilfsmaßnahmen für Ackerbrüter, insbesondere Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel: Anlage produktionsintegrierter Rotationsbrachen und Lerchenfenster
 - Artenhilfsmaßnahmen für Brutvogel- und Fledermausarten des Halboffensandes, insbesondere Heckenbrüter/Freibrüter und gehölzbezogene Bodenbrüter: Gewährleistung ausreichend breit bemessener Entwicklungsflächen für Baum-/Strauchhecken, Schaffung vorgelagerter Saumstrukturen



VERFAHRENSVERMERK FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.07.2013 die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans hat in der Fassung vom 29.07.2013 in der Zeit vom 09.09.2013 bis 11.10.2013 und in der Fassung vom 27.07.2015 in der Zeit vom 10.08.2015 bis 11.09.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans hat in der Fassung vom 29.07.2013 in der Zeit vom 09.09.2013 bis 11.10.2013 und in der Fassung vom 27.07.2015 in der Zeit vom 10.08.2015 bis 11.09.2015 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2016 bis 05.10.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2016 bis 05.10.2016 öffentlich ausgelegt.
- In der Sitzung vom 19.12.2016 wurden diverse Planänderungen und die 17. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. In der Zeit vom 09.01.2017 bis 23.01.2017 hat die öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs.3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand ebenfalls bis 23.01.2017 statt.

Gemäß §4a Abs.3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gemäß § 4a Abs.3 Satz 3 BauGB wurde die Dauer der erneuten Auslegung bzw. die Frist zur erneuten Stellungnahme auf zwei Wochen beschränkt.

Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30.01.2017 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 30.01.2017 festgestellt. Der Feststellungsbeschluss umfasst die Änderung des Teilbereiches 17.04.

Die restlichen Teilbereiche (17.01-17.03) sind von der Feststellung **nicht** betroffen. Um das Verfahren zu vereinfachen sind diese Teilbereiche in den Planunterlagen mit dargestellt.

Der Teilbereich 17.04 mit Planteil, Festsetzungen, Umweltbericht und Begründung wird separat beantragt, um eine Behinderung im Bauprozess des geplanten großflächigen Einzelhandels zu vermeiden.

Grundlage für die Feststellung der Änderung 17.04 sind die Planunterlagen mit Stand vom 30.01.2017. Bestandteile der Planunterlagen zur 17. Änderung des FNP:

- Begründung vom 30.01.2017 mit Bedarfsermittlung
- Planarstellung der Geltungsbereiche 17.01 - 17.04 und Teilraumfortschreibung Landschaftsplan
- Umweltfachlicher Beitrag zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: Januar 2017)

Änderungen zum Planungsstand vom 19.12.2016, die den Teilbereich 17.04 betreffen, sind nur in formeller Form in der Begründung erfolgt. Hier wurde der Abschnitt 2.3.3 nur informell leicht umformuliert, was keine Auswirkung auf die Grundlagen der Planung hat.

Die restlichen Änderungen betreffen die Teilbereich 17.01 - 17.03, welche in einer weiteren Beteiligungsrunde behandelt werden.

Höchststadt a. d. Aisch, den 14.01.17
 Stadt Höchststadt a.d. Aisch, den
 Bürgermeister

8. Das Landratsamt Erlangen-Höchststadt hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 07.04.2017, AZ: 63.2.600/155/17.04 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landratsamt Erlangen - Höchststadt, den
 Unterschrift

9. Ausgefertigt
 Höchststadt a. d. Aisch, den 20.01.17
 Stadt Höchststadt a.d. Aisch, den
 Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 21.04.2017 gemäß § 6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Höchststadt a. d. Aisch, den 21.04.2017
 Stadt Höchststadt a.d. Aisch, den
 Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

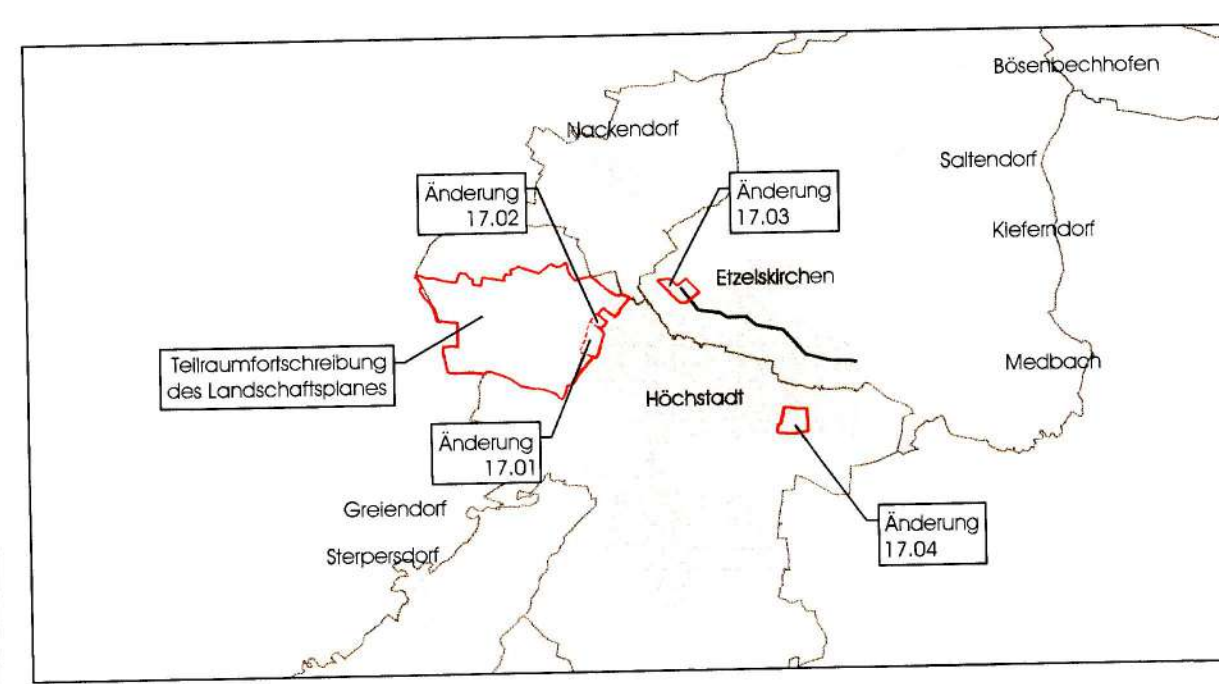
- Flurgrenzen
- Geltungsbereich
- Weitere Schutzzone (W III)
- Engere Schutzzone (W II)
- Fassungsbereich (W I)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Planung

- Wohnbauflächen
- Flächen für Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- öffentliche Grünfläche
- Natur und Landschaftspflege
- Flächen für Landwirtschaft
- Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen
- Verkehrsfäche
- Stromhauptversorgungsleitung oberirdisch mit Baubeschränkungszone im Änderungsbereich 17.04

91315 STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH 17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT TEILRAUMFORTSCHRIBUNG LANDSCHAFTSPLAN



BAUHERR: STADT HÖCHSTADT
 MARKTPLATZ 5
 91315 HÖCHSTADT / AISCH

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
 GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT / A.
 TELEFON 0919360151-0, FAX 0919360151-50
 SANIT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN
 TELEFON 091316407500, FAX 09131497444
 HALPSTRASSE 21, 96178 POMMERSFELDEN
 TELEFON 095488044, FAX 095481649

30.01.2017
 DATUM

UNTERSCHRIFT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH 17. ÄNDERUNG	UNTERLAGE	1
	BLATT-NR.	
PLANUNGSSTADIUM	PROJEKT-NR.	132565
	PLANFLÄCHE	0,70 m ²
MAßSTAB	ENW.	30.01.2017 SCHREIBER
	GEZ.	30.01.2017 STÖRCH
	GEPR.	30.01.2017 V. MAIER

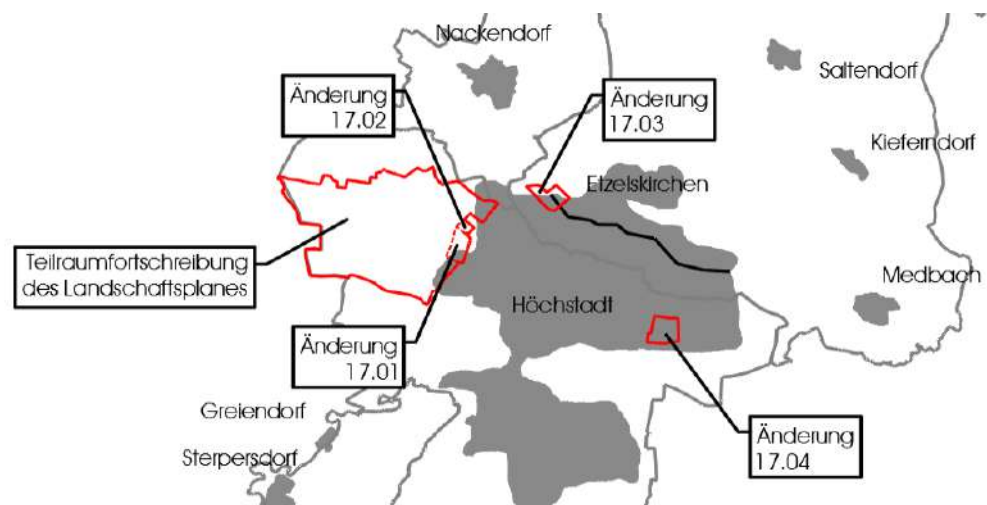


Stadt Höchstadt/Aisch

Marktplatz 5, 91315 Höchststadt an der Aisch

BEGRÜNDUNG ZUR 17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

mit Teilraumfortschreibung Landschaftsplan



Erstellt: Höchststadt, den 30. Januar 2017
Planungsphase: Feststellungsbeschluss für Teilbereich 17.04



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50
E-MAIL IVM-HOECHSTADT@T-ONLINE.DE

.....
Unterschrift



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens	3
1.2	Gesetze und Verordnungen	4
2	PLANUNGSBERICHT	5
2.1	Allgemeine Informationen.....	5
2.2	Lage der Teilflächen	5
2.3	Geplante Änderung	6
2.3.1	17.01: Erweiterung der Wohnbauflächen in westlicher Richtung	7
2.3.2	17.02 und 17.03: Rücknahme von nicht realisierbarer Wohnbaufläche	9
2.3.3	17.04: Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel	9
2.3.4	Überörtliche Planungen	10
2.3.5	Landschaftsplanung	11
2.3.6	Leitbild.....	11
2.3.7	Immissionsschutz.....	11
3	ANLAGEN	12



1 Einleitung

1.1 Anlass des Änderungsverfahrens

Im Flächennutzungsplan trifft die Stadt Höchstadt/Aisch erste grundlegende Aussagen über Vorstellungen und Absichten in der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet. Dies ist Anlass um über die räumlichen Leitvorstellungen öffentlich zu diskutieren und Prioritäten hinsichtlich sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Entwicklungen zu setzen.

Mit Datum vom 29. Juli 2013 hat der Stadtrat die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um der fortschreitenden Entwicklung Rechnung zu tragen.

Derzeit wird von der Stadt Höchstadt ein neuer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan erstellt. Aufgrund der umfangreichen Untersuchungen und Abstimmungen, kann noch nicht genau abgeschätzt werden, wann dieser rechtskräftig wird.

Gegenstand der 17. Änderung sind folgende vier Teilflächen:

- 17.01** Erweiterung der Wohnbauflächen in westlicher Richtung (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- 17.02** Rücknahme von nicht realisierbarer Wohnbaufläche
- 17.03** Rücknahme von nicht realisierbarer Wohnbaufläche
- 17.04** Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklung der Stadt Höchstadt, ist in den nächsten Jahren mit einem stetigen Bevölkerungswachstum zu rechnen. Dies wird auch durch den beiliegenden Bedarfsnachweis (siehe Anlagen) bestätigt.

Um die notwendigen Bauflächen zur Verfügung zu stellen muss neben der Erschließung von Baulücken im Innenstadtbereich auch neue Baugebiete ausgewiesen werden. Um dies umsetzen zu können, werden im Rahmen der 17. Änderung nicht realisierbare Wohnbauflächen (Teilflächen 17.02 und 17.03) zurückgenommen und neue Wohnbauflächen (Teilfläche 17.01) ausgewiesen werden.

Des Weiteren ist ein großflächiger Einzelhandel im östlichen Gewerbegebiet geplant (17.04). Dieser wird im Rahmen der 17. Änderung in den Flächennutzungsplan integriert.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchstadt an der Aisch beauftragt. Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsfläche, ebenso wie der dazugehörige Umweltbericht, wurden vom Ingenieurbüro Fleckenstein aus Lohr am Main erstellt.



1.2 Gesetze und Verordnungen

Die Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch G. vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2016
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch G. vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2016
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 2 G. vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 01.04.1991
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 – vom 9. 5. 2016 (GVBl. S. 89)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82) BayRS 791-1-U, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458)



2 Planungsbericht

2.1 Allgemeine Informationen

Die Stadt Höchststadt gehört zum Landkreis Erlangen-Höchstadt und liegt direkt an der Bezirksgrenze zwischen Ober- und Mittelfranken. Die Gemeinde besteht insgesamt aus 25 Ortsteilen.

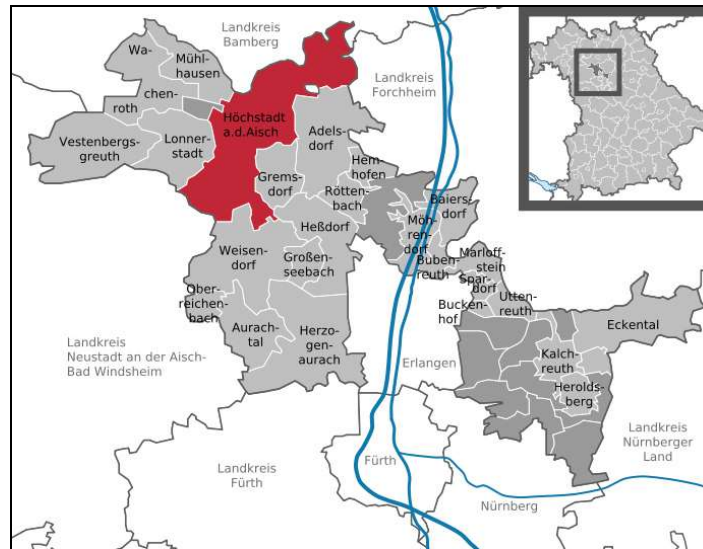


Abbildung 1: Übersichtskarte Landkreis Erlangen-Höchstadt

Die Gesamtgemeinde hat derzeit ca. 13.250 Einwohner mit einer Flächengröße von rd. 70,9 km².

Mit der zentralen Lage der Stadt an den überregionalen Verkehrs-ansbindungen A3 und A73 sowie dem Großraum Nürnberg, Erlangen und Bamberg bietet die Gemeinde eine gute Voraussetzung für zukünftige demografische und wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Wasserversorgung und Abwasser-beseitigung erfolgt über die Stadt Höchststadt an der Aisch.

2.2 Lage der Teilflächen

Von der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sind insgesamt 38 Flurstücke betroffen. Die Gesamtfläche beträgt etwa 19,1 ha. In der Tabelle sind ausschließlich Flurstücke aufgeführt, dessen Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan geändert werden.

Teilfläche	Bauliche Nutzung	Flurstücke	Fläche
17.01 Gemarkung Höchstadt	Wohnbaufläche	<u>komplett:</u> 1374, 1375, 1376, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383	3,60 ha
	Flächen für den	<u>komplett:</u> 1377	0,88 ha

17. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Begründung gem. § 2a BauGB



	Gemeinbedarf		
	Grünfläche	<u>teilweise:</u> 1420	0,20 ha
	Verkehrsfläche	<u>teilweise:</u> 1456	0,23 ha
17.02 Gemarkung Höchstadt	Flächen für die Landwirtschaft	<u>komplett:</u> 1492, 1493, 1493/1, 1493/2, 1494, 1495	1,21 ha
17.03 Gemarkung Etzelskirchen	Flächen für die Landwirtschaft	<u>komplett:</u> 439, 440, 446 <u>teilweise:</u> 432, 441, 442	5,62 ha
17.04 Gemarkung Höchstadt	Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel)	<u>komplett:</u> 885, 886, 887, 887/1, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 945 <u>teilweise:</u> 895, 919	7,37 ha
Gesamt		38 Flurstücke	19,1 ha

Der Geltungsbereich der Teilraumfortschreibung des Landschaftsplanes „Höchstadt-West“ umfasst eine Fläche von ca. 182,5 ha und wurde mit der Stadt Höchstadt abgestimmt. Die Änderungen 17.01 und 17.02 liegen im Geltungsbereich der Teilraumfortschreibung des Landschaftsplanes.

2.3 Geplante Änderung

Von der Stadt Höchstadt a. d. Aisch wird derzeit ein neuer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aufgestellt. Aufgrund der umfangreichen Untersuchungen und der Vielzahl an Einflüssen, wird das Verfahren noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung bis dahin sicher zu stellen, sollen Teilbereiche bereits jetzt im Rahmen der 17. Änderung in den aktuellen Flächennutzungsplan integriert werden.

Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung des Stadtgebietes der Stadt Höchstadt a. d. Aisch ist das vom Architekturbüro Veit Huber aus Bamberg erstellte Stadtentwicklungskonzept (Stand: 2015). Die daraus entstandenen Leitbilder und Ziele für die zukünftige Entwicklung können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden. Das Konzept dient auch als Grundlage für die Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes.

Durch die geplante 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Teilziele des Stadtentwicklungskonzeptes bereits umgesetzt werden. Ziel hierbei ist es, die Wohnbauentwicklung in westliche Richtung zu stärken und die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandels im östlichen Stadtgebiet zu ermöglichen.

17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Begründung gem. § 2a BauGB

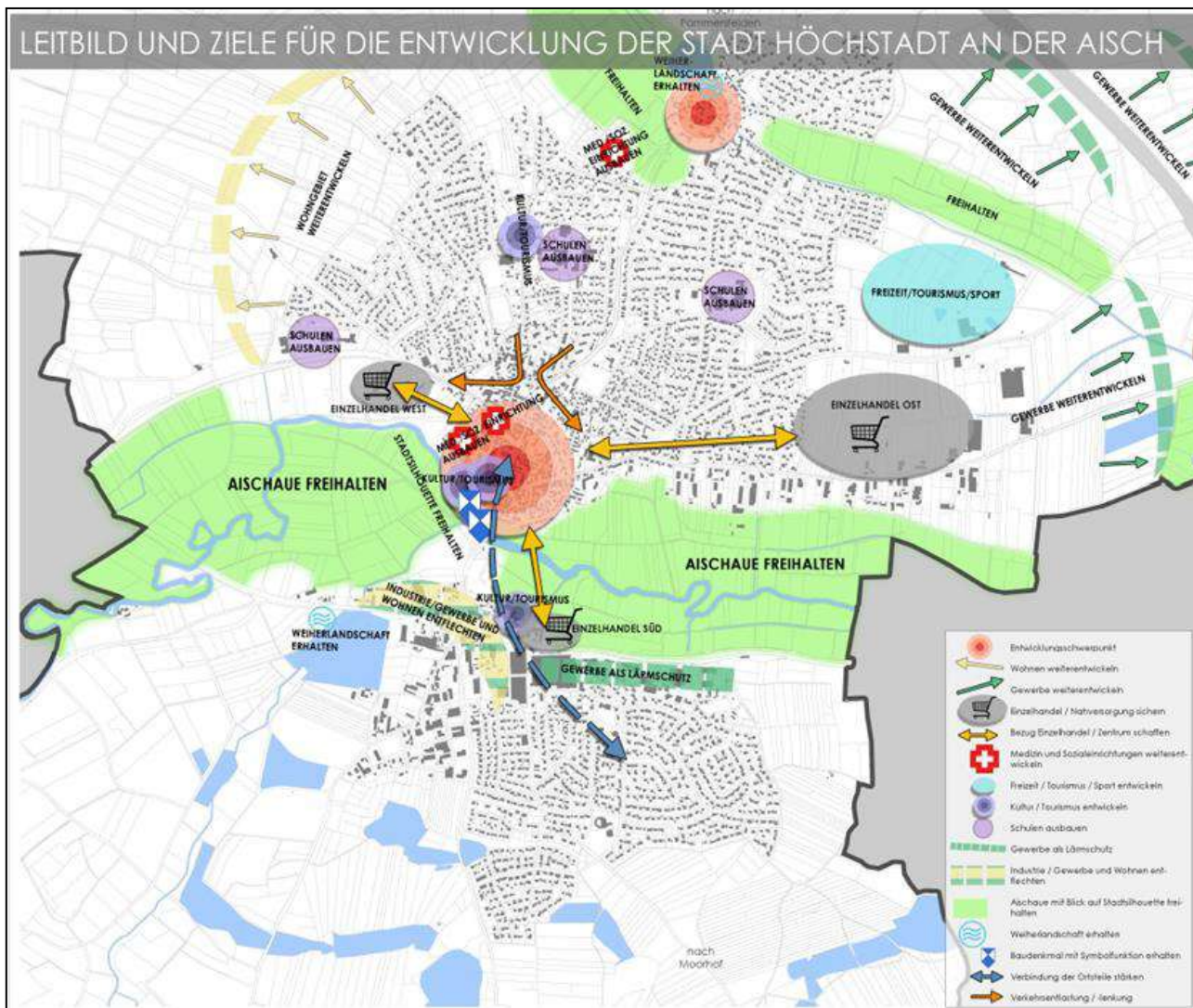


Abbildung 2: Leitbild und Ziele für die Entwicklung (Quelle: Stadtentwicklungskonzept)

2.3.1 17.01: Erweiterung der Wohnbauflächen in westlicher Richtung

Durch einen Bedarfsnachweis konnte die Stadt Höchststadt a. d. Aisch die Notwendigkeit neuer Wohnbauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) nachweisen (siehe Anlage). Um den Bedarf auch in Zukunft abdecken zu können, soll das Wohngebiet „Am Häckersteig“ in westliche Richtung weiterentwickelt werden. Durch die Neuausweisung von ca. 3,60 ha Wohnbaufläche können etwa 50 Bauplätze realisiert werden. Dadurch wird eine geordnete Weiterentwicklung der Stadt bis zum in Kraft treten des neuen Flächennutzungsplanes gesichert.

Die Aufteilung der Wohnbaufläche ist derzeit noch nicht aufgeplant. Dies kann für das Teilgebiet erst nach der Grundlagenermittlung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Die Erschließung des Baugebietes soll über die angrenzenden Wohnbauflächen und der Straße „Am Treibweg“ erfolgen. Hierfür ist auch die Verkehrsfläche (§5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) am nördlichen Ende vorgesehen.

17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Begründung gem. § 2a BauGB



Die parallel verlaufenden Heckenzüge (Biotopnummer 6230-0137) sollen weitestgehend erhalten bleiben. Daher werden Sie auch als öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün) festgesetzt. Für die Erschließung ist es jedoch erforderlich in Teilbereichen die Grünfläche zu queren. Die genaue Lage und Abmessung hierzu, kann erst im Bebauungsplan festgelegt werden. Es wird darauf hingewiesen, speziell in diesem Bereich, die Erschließungsplanung möglichst flächensparend durchzuführen um die zu rodende Fläche auf ein Minimum zu reduzieren.

Um die biotopkartierte Heckenstruktur auf dem Flurstück Nr. 1378 (Biotopteilfläche 6230-0137-016) zu schützen und zu erhalten, wird der gesamte Bereich als Grünfläche festgesetzt. Dies soll auch als Maßnahme zur Verzahnung der geplanten Wohnbauflächen mit der umliegenden Grünstruktur dienen und die Wohnqualität in dem Gebiet erhöhen.

Es kann jedoch auch hier nicht ausgeschlossen werden, dass durch die erforderliche Erschließung des Wohngebietes (Entwässerung, Wasserleitung, sonstige Sparten) in Teilbereichen Querungen erforderlich sind. Eine Querung durch eine Erschließungsstraße ist jedoch nicht vorgesehen. Ziel ist es möglichst alle Biotopflächen zu erhalten und in das Baugebiet sinnvoll zu integrieren.

Die Entwässerung des Baugebietes soll über den südlich verlaufenden Häckersteiggraben erfolgen. Hier ist durch die Landschaftsplanung vorgesehen, beidseits des Gewässers mit einer Mindestbreite von 5,00 m bis 7,00 m, eine Strukturanreicherung und Entwicklung gewässerbegleitender Hochstauden- und Gehölzsäume durchzuführen und zu erhalten. In diesem Bereich ist im Rahmen der Erschließungsplanung ein Regenrückhaltebecken vorzusehen.

Die geplante Fläche für den Gemeinbedarf ist für Einrichtungen gedacht, welche sozialen Zwecken dienen. Zum Beispiel ist hier die Errichtung eines Kindergartens in Zukunft geplant, um der Vielzahl hier lebenden jungen Familien gerecht zu werden.

Im Zusammenhang mit der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes im Bereich „Häckersteig“ ist eine teilraumbezogene Fortschreibung des kommunalen Landschaftsplanes der Stadt Höchststadt a. d. Aisch erforderlich. Der Bezugsraum dieser Fortschreibung umfasst das geplante Wohngebiet, wie auch die westlich anschließenden Feldfluren.

Auf den westlich angrenzenden Flächen befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal (Nummer: D-5-6230-0042). Aufgrund der Lage im direkten Umfeld ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsgebiet 17.01 eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Neben der Neuausweisung von Wohnbaufläche ist die Stadt Höchststadt a. d. Aisch auch weiterhin bestrebt die vorhandenen Baulücken und Brachflächen im Stadtbereich entsprechend zu nutzen. Dies ist aufgrund der vorhandenen Besitzverhältnisse jedoch nur eingeschränkt bzw. sehr langfristig möglich. Daher wird von Seiten des Bauherrn auch über die Einführung eines Bauzwanges bei neu erstellten Baugebieten diskutiert.

17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Begründung gem. § 2a BauGB



2.3.2 17.02 und 17.03: Rücknahme von nicht realisierbarer Wohnbaufläche

Die Flächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Derzeit werden diese als landwirtschaftliche Flächen genutzt und befinden sich in Privatbesitz.

Im Rahmen der Bauleitplanung, hat sich gezeigt, dass eine Erschließung der Wohnbauflächen aufgrund der Besitzverhältnisse nicht möglich ist. Daher werden die betroffenen Flächen im Rahmen der 17. Änderung wieder in landwirtschaftliche Flächen umgewandelt.

Die neu ausgewiesenen Flächen von 4,90 ha liegen unter den zurückgenommenen Wohnbauflächen von insgesamt 6,83 ha.

2.3.3 17.04: Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel

Das Misch- und Gewerbegebiet entlang der Großen Bauerngasse bis zum Aischpark bietet sich für eine Weiterentwicklung mit dem Schwerpunkt „Einkaufen und Versorgen“ an. Hier gibt es bereits konkrete Vorstellungen, welche durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorangetrieben werden sollen. Daher wird der Bereich mit einer Fläche von ca. 7,37 ha in ein Sondergebiet (§1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) für großflächigen Einzelhandel umgewandelt. Hierdurch wird auch die Entwicklung der Stadt Höchstadt an der Aisch als Mittelzentrum erheblich unterstützt und vorangetrieben.

Derzeit werden die Flächen des Änderungsbereichs 17.04 überwiegend als Ackerflächen und Pferdekoppeln bzw. -weiden genutzt. Im Norden existiert ein Reitplatz (offene Sandfläche), welcher von einzelnen Gehölzen gesäumt wird. Entlang des Kieferndorfer Weges besteht straßenbegleitend eine Allee aus Eichen und Spitz-Ahornen. Erschlossen sind die Flächen derzeit lediglich über geschotterte Feldwege oder Grünwege. Im Westen und Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich, im Süden besteht ein Gewerbegebiet. Im Norden wird der Geltungsbereich begrenzt durch den Kieferndorfer Weg.

Um mögliche schädliche Umwelteinwirkungen für die naheliegende bestehende Wohnbebauung im Nordwesten so gering wie möglich zu halten, wird das Sondergebiet als nutzungsbeschränkte Fläche ausgewiesen. Genaue Festsetzungen für die Nutzungsbeschränkungen werden im Zuge des Bebauungsplanes festgelegt. Der Bebauungsplan wird derzeit im Parallelverfahren von der Planungsgruppe Strunz Ingenieurgesellschaft mbH aus Bamberg erstellt. In der Planungsphase ist auch ein Immissionsschutzgutachten zu erstellen um die Auswirkungen auf die benachbarten Flächen zu ermitteln.

Durch die Errichtung des großflächigen Einzelhandels wird das Verkehrsaufkommen in den benachbarten Gebieten stark beeinflusst, was durch die gute verkehrstechnische Erschließung (zusätzliche Anfahrt über die Große Bauerngasse) abgefangen wird.

Vorgesehen ist die Errichtung des Aischparkcenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 13.000 m². Ziel ist es, Vertreter aus möglichst allen Bereichen unterzubringen (Lebensmittel, Bekleidung, Sport, Technik, Drogerie, etc.). Genauere Angaben hierzu können der Begründung und dem



Umweltbericht des parallel aufgestellten Bebauungsplanes "Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (SO GEH) Fachmarktzentrum Aischparkcenter" entnommen werden.

Die Regierung von Mittelfranken hat vor Beginn des Verfahrens der Bauleitplanung ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Die Antragsunterlagen wurden vom Projektentwickler mit Datum vom 22.09.2015 eingereicht. In diesem Zusammenhang wurde eine „Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen im Projekt Aischparkcenter in Höchststadt a. d. Aisch“ durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), München, erarbeitet. Das Gutachten ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anhang beigefügt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde unter Berücksichtigung der zu erfüllenden Randbedingungen eine Alternativenprüfung durchgeführt. Folgende Kriterien waren für die Realisierung des Vorhabens maßgebend:

- großes, zusammenhängendes, annähernd quadratisch zugeschnittenes, möglichst ebenes Bauland
- gute verkehrstechnische und fußläufige Anbindung
- immobilientechnisch verfügbar
- möglichst zentrale Lage zu der bestehenden Siedlungsstruktur, unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes

Vorhandene Flächenreserven des Gewerbegebiets und dessen östliches Entwicklungsgebiet, sowie die gewerblichen Bauflächen Richtung Autobahn stehen für das Vorhaben entweder nicht zur Verfügung oder sind zu weit vom Kernort entfernt. Alternative Standorte, welche die oben genannten Kriterien erfüllen, stehen somit nicht zur Verfügung.

Die speziell für diesen Bereich maßgebenden landschaftsplanerischen Ziele und Maßnahmen sind im Umweltbericht unter Abschnitt 4.3 dargestellt und beschrieben. Die aufgeführten Punkte sind entsprechend zu berücksichtigen und umzusetzen.

2.3.4 Überörtliche Planungen

Das Stadtgebiet Höchststadt/Aisch liegt in der Metropolregion Nürnberg. Diese bietet ein breites Spektrum an Industrie- und Dienstleistungsbetrieben. Ein wichtiges Standbein für den regionalen Wirtschafts- und Arbeitsmarkt bildet das stark mittelständisch geprägte Unternehmerfeld.

Für die Stadt Höchststadt an der Aisch ist es ein geeigneter Zeitpunkt, die Entwicklung im Stadtgebiet weiter auszubauen. Da die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen in der Region stetig steigt, ist Höchststadt durch die verkehrstechnisch optimale Anbindung ein geeigneter Standort für regionale und überregionale Firmen, sowie ein attraktiver Wohnort.

17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Begründung gem. § 2a BauGB



2.3.5 Landschaftsplanung

Eine teilraumbezogene Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Höchstadt a. d. Aisch ist im Zusammenhang mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die dafür nötigen Planungen und Unterlagen wurden vom Ingenieurbüro Fleckenstein aus Lohr am Main erstellt und in den Flächennutzungsplan integriert.

2.3.6 Leitbild

Die Stadt Höchstadt a. d. Aisch möchte der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen nachkommen und sich im Bereich „Einkaufen und Versorgen“ weiterentwickeln. Somit werden neue Arbeitsplätze in der Stadt geschaffen, was sich wiederum positiv auf die Attraktivität als Wohnort auswirkt und erheblich die Entwicklung als Mittelzentrum unterstützt.

Durch die Ausweisung des Sondergebietes (Änderung 17.04) und die Realisierung des Bauvorhabens „Aischparkcenter“ sieht die Stadt Höchstadt eine Stärkung der Stadt in der Region, aber vor allem auch die Stärkung der Nahversorgung im nordöstlichen Stadtgebiet. Vorhaben dieser Größenordnung haben nicht nur auf den Standort, sondern auch auf umliegende Gemeinden und deren Wirtschaftsstruktur raumbedeutsame Auswirkungen. Die Regierung von Mittelfranken hat daher ein Raumordnungsverfahren vor Beginn des Verfahrens der Bauleitplanung durchgeführt. Dabei wurde eine „Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen im Projekt Aischparkcenter in Höchstadt a. d. Aisch“ durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), München, erarbeitet. Die Annahmen und Vorgaben fließen in die Bauleitplanung mit ein.

Der beiliegende Bedarfsnachweis verdeutlicht die Notwendigkeit der Neuausweisung von Wohnflächen. Die Stadt Höchstadt konnte in den letzten Jahren einen deutlichen Bevölkerungsanstieg verzeichnen. Der Anstieg lässt sich unter anderem auf die Neuansiedelung vieler Firmen im Gewerbegebiet, als auch auf die ideale Lage und gut ausgebaute Infrastruktur zurückführen. Auch in den nächsten Jahren ist daher mit einem weiteren Bevölkerungsanstieg zu rechnen.

2.3.7 Immissionsschutz

Von den Änderungen 17.01 – 17.03 werden keine negativen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen erwartet.

Bei der Neuausweisung des Sondergebietes (Änderung 17.04) ist mit Auswirkung auf die benachbarten Grundstücke zu rechnen. Entsprechende Festsetzungen (Emissionskontingente) sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu treffen. Des Weiteren muss die Einhaltung der Emissionskontingente mit Einreichung des Bauantrages nachgewiesen werden.



3 Anlagen

- Bedarfsermittlung der Stadt Höchststadt a. d. Aisch
- Umweltfachlicher Beiträge zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (Umweltbericht gemäß § 2a BauGB Teilraumfortschreibung „Höchststadt West“ des Landschaftsplanes Höchststadt a. d. Aisch)



Stadt Höchstadt/Aisch

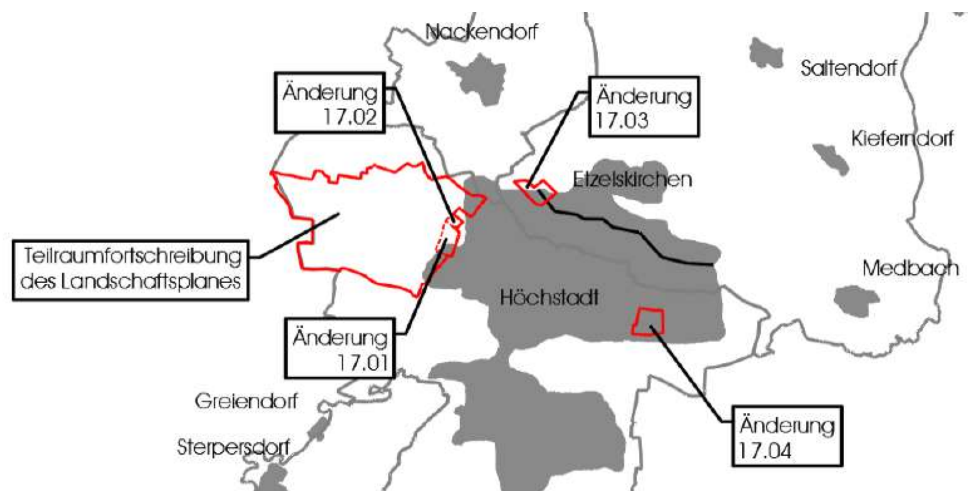
Marktplatz 5, 91315 Höchststadt an der Aisch

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 6 Abs. 5 BauGB

17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

mit Teilraumfortschreibung Landschaftsplan



Erstellt: Höchststadt, den 30. Januar 2017

Planungsphase: Feststellungsbeschluss für Teilbereiche 17.01-17.03



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50
E-MAIL VM-HOECHSTADT@T-ONLINE.DE

ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG - TEILFLÄCHEN 17.01-17.03

Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung des Stadtgebietes der Stadt Höchststadt a. d. Aisch ist das vom Architekturbüro Veit Huber aus Bamberg erstellte Stadtentwicklungskonzept (Stand: 2015). Das Konzept dient auch als Grundlage für die Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes.

17.01: Erweiterung der Wohnbauflächen in westlicher Richtung

Durch einen Bedarfsnachweis konnte die Stadt Höchststadt a. d. Aisch die Notwendigkeit neuer Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) nachweisen. Um den Bedarf auch in Zukunft abdecken zu können, soll das Wohngebiet „Am Häckersteig“ in westliche Richtung weiterentwickelt werden. Durch die Neuausweisung von ca. 2,94 ha Wohnbaufläche können etwa 50 Bauplätze realisiert werden. Dadurch wird eine geordnete Weiterentwicklung der Stadt bis zum in Kraft treten des neuen Flächennutzungsplanes gesichert.

Die Aufteilung der Wohnbaufläche ist derzeit noch nicht geplant. Dies kann für das Teilgebiet erst nach der Grundlagenermittlung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Die Erschließung des Baugebietes soll über die angrenzenden Wohnbauflächen und der Straße „Am Treibweg“ erfolgen. Hierfür ist auch die Verkehrsfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) am nördlichen Ende vorgesehen.

Die geplante Fläche für den Gemeinbedarf ist für Einrichtungen gedacht, welche sozialen Zwecken dienen. Zum Beispiel ist hier die Errichtung eines Kindergartens in Zukunft geplant, um der Vielzahl hier lebender jungen Familien gerecht zu werden.

Im Zusammenhang mit der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes im Bereich „Häckersteig“ ist eine teilraumbezogene Fortschreibung des kommunalen Landschaftsplanes der Stadt Höchststadt a. d. Aisch erforderlich. Der Bezugsraum dieser Fortschreibung umfasst das geplante Wohngebiet, wie auch die westlich anschließenden Feldfluren.

17.02 und 17.03: Rücknahme von nicht realisierbarer Wohnbaufläche

Die Flächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Derzeit werden diese als landwirtschaftliche Flächen genutzt und befinden sich in Privatbesitz.

Im Rahmen der Bauleitplanung hat sich gezeigt, dass eine Erschließung der Wohnbauflächen aufgrund der Besitzverhältnisse nicht möglich ist. Daher werden die betroffenen Flächen im Rahmen der 17. Änderung wieder in landwirtschaftliche Flächen umgewandelt.

Die neu ausgewiesenen Flächen von 4,78 ha liegen unter den zurückgenommenen Wohnbauflächen von insgesamt 6,83 ha.

VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **29.07.2013** die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes hat in der Fassung vom **29.07.2013** in der Zeit vom **09.09.2013** bis **11.10.2013** und in der Fassung vom **27.07.2015** in der Zeit vom **10.08.2015** bis **11.09.2015** stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes hat in der Fassung vom **29.07.2013** in der Zeit vom **09.09.2013** bis **11.10.2013** und in der Fassung vom **27.07.2015** in der Zeit vom **10.08.2015** bis **11.09.2015** stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **25.07.2016** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **05.09.2016** bis **05.10.2016** beteiligt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **25.07.2016** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **05.09.2016** bis **05.10.2016** öffentlich ausgelegt.

In der Sitzung vom **19.12.2016** wurden diverse Planänderungen und die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. In der Zeit vom **09.01.2017** bis **23.01.2017** hat die öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand ebenfalls bis **23.01.2017** statt.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde die Dauer der erneuten Auslegung bzw. die Frist zur erneuten Stellungnahme auf zwei Wochen beschränkt.

In der Sitzung vom **30.01.2017** wurden diverse Planänderungen und die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. In der Zeit vom **20.02.2017** bis **06.03.2017** hat die öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand ebenfalls bis **06.03.2017** statt.

Gemäß § 4a Abs.3 Satz 3 BauGB wurde die Dauer der erneuten Auslegung bzw. die Frist zur erneuten Stellungnahme auf zwei Wochen beschränkt.

Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom **20.03.2017** den Flächennutzungsplan in der Fassung vom **30.01.2017** festgestellt. Der Feststellungsbeschluss umfasst die Änderung der **Teilbereiche 17.01-17.03**.

Der Teilbereich 17.04 ist von der Feststellung **nicht** betroffen. Um das Verfahren zu vereinfachen ist dieser Teilbereich in den Planunterlagen mit dargestellt.

Die Stadt Höchststadt a. d. Aisch hat mit Feststellungsbeschluss des Stadtrats vom 30.01.2017 die Änderung des Teilbereichs 17.04 bereits gefasst.

Grundlage für die Feststellung der Änderung der Teilbereiche 17.01-17.03 sind die Planunterlagen mit Stand vom 20.03.2017. Bestandteile der Planunterlagen zur 17. Änderung des FNP:

- o Begründung vom 20.03.2017 mit Bedarfsermittlung
- o Plandarstellung der Geltungsbereiche 17.01-17.04 und Teilraumfortschreibung Landschaftsplan
- o Umweltfachlicher Beitrag zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: März 2017)

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Teilraum 17.01

Auf Grundlage der örtlichen Bestandssituation und der übergeordneten Planungsvorgaben wurden für den betreffenden Fortschreibungsbereich im Rahmen der Landschaftsplanfortschreibung folgende Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgelegt, um Auswirkungen auf Umweltmedien zu vermeiden, zu minimieren und/oder zu kompensieren:

- o Im Rahmen der zur Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs geplanten Siedlungserweiterung am Häckersteig sollen die bestehenden Baum- und Strauchhecken, wie auch der im südlichen Grenzbereich verlaufende Graben einschl. seiner Begleitstrukturen, erhalten und in die Siedlungserweiterung eingebunden werden. Ergänzend ist geplant, das zwischen naturnahen Heckenriegeln gelegene Flurstück 1378, Gemarkung Höchststadt, als Grünfläche mit naturschutzfachlicher Zweckbestimmung (Entwicklung von Extensivgrünland) von Bebauung freizuhalten. Hierdurch können wertvolle Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse und gehölzbezogene Vogelarten, die hier in den vergangenen Jahren nachgewiesen wurden, gestärkt und Orientierungshilfen für strukturgebunden jagende Fledermausarten gesichert werden. Zudem wird eine ortstypische Verzahnung und Integration der Siedlungserweiterungen in die strukturreichen Feldfluren am Dornberg erzielt und ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung des örtlichen Wasserhaushaltes geleistet.
- o Für die geplanten Wohnbauflächen soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein flächen- oder grundstücksbezogener Mindestdurchgrünungsgrad mit naturnahen Grünstrukturen vorgesehen werden, um einen ökologisch wie siedlungsästhetisch hochwertig gegliederten Siedlungsraum zu erzielen.
- o Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aufgrund der geplanten Bauflächenentwicklungen ergeben, sollen nach Maßgabe gesetzlicher Rahmenbedingungen weitestgehend minimiert und vollständig kompensiert werden. Entsprechend dem derzeit im Rahmen der Bauleitplanung anzuwendenden Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Bayer. StMLU 2003, ist im Zuge der geplanten Baulandentwicklung von einem naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf in einer Größenordnung von etwa 2,0 bis 2,5 ha auszugehen. Dieser Flächenbedarf soll vorrangig durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Entwicklungsraum "Dornberg-Kessel" nachgewiesen werden, um den räumlich-funktionalen Bezug von Ausgleichsmaßnahmen zum Eingriffsraum zu wahren. Geeignete Maßnahmenflächen wurden im Rahmen einer teilraumbezogenen Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Höchststadt an der Aisch herausgearbeitet. Die weitere Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll durch einen qualifizierten, grünordnerischen Fachbeitrag erfolgen.

Teilraum Dornberg-Kessel

Für den Landschaftsraum "Dornberg-Kessel" wurde vor dem Hintergrund der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine teilraumbezogene Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Höchststadt erarbeitet. Die enthaltenen zeichnerischen wie textlichen Darstellungen wurden vollumfänglich in den Flächennutzungsplan integriert. Folgende Ziele und Maßnahmen wurden vorgesehen:

- o *Erhaltung von Landschaftsstrukturen*

Die naturnahen Heckenriegel, Feldgehölze und Streuobstbestände am Dornberg und im Landschaftsteil "Kessel" sollen als hochwertige Lebensräume, Verbundstrukturen und wichtige Kernelemente des örtlichen Landschaftsbildes erhalten und fachgerecht gepflegt werden. Sie bilden zusammen mit topographischen Rahmenbedingungen und dem ganzjährig wasserführenden Graben in der Talsohle das wertvermittelnde, strukturelle Rückgrat im Betrachtungsraum.

- o *Fortführung der landschaftsprägenden Landnutzungsformen*

Die im Planungsraum bestehende land-, forst- und teichwirtschaftliche Flächennutzung soll als wesentliche Grundlage der örtlichen Landschaftsstruktur fachgerecht fortgeführt werden.

- o *Sicherung von Landschaftsteilen*

Das kleinteilige Biotopmosaik im Bereich Kessel mit seinen naturnahen Heckenzügen, strukturreichen Streuobstbeständen und Magerstandorten, der differenzierte Talraum am Weingartengraben und die landschaftsprägenden, naturnahen Gehölzformationen am Treibweg sollen als Kulturlandschaftsfragmente mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt, das örtliche Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung erhalten werden. Ihre Ausweisung als geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG wird im Rahmen der teilraumbezogenen Fortschreibung des Landschaftsplanes vorgeschlagen.

- o *Optimierung und Erweiterung von Landschaftsstrukturen*

Die den Landschaftsraum prägenden Heckenriegel verfügen vielfach über nur geringe Entwicklungsflächen und weisen aufgrund dessen lediglich geringe Gesamtstrukturbreiten von meist 4 bis 5 m auf. Vorgelagerte, krautige Saumstrukturen, die insbesondere in Süd- und Westexposition als Kontaktlebensräume und Habitatsstrukturen für Vögel, Reptilien und Insekten von großer Bedeutung sind, fehlen weitgehend. Vor diesem Hintergrund sollen bestehenden Linearstrukturen ausreichend bemessene Entwicklungsflächen (Mindestbreite der Gesamtstruktur einschl. Gras-/ Krautsaum 10,0 m) eingeräumt und begleitende Saumstrukturen geschaffen werden.

Der ganzjährig wasserführende Graben im mittleren Plangebiet soll in seinen Funktionen als Retentionsraum, Verbundstruktur im Landschaftsraum und eigenständiger Lebensraum gestärkt werden. Hierzu sollen eine naturraumtypische (gestreckte) Linienführung, kleinräumig variierende Uferprofilierungen und Profilaufweitungen sowie gewässerbegleitende, 5 bis 7 m breite Hochstauden- und Gehölzsäume geschaffen werden. Hierbei soll ein hoher Grenzlinienanteil (kleinräumiger Strukturwechsel mit Gehölzanteilen bis etwa 50 %) angestrebt werden.

Für einen standortfremden Fichtenreinbestand am Dornberg im mittleren Plangebiet ist der Umbau in ein naturraumtypisches Feldgehölz mit begleitenden Gras-/ Krautsäumen vorgesehen. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sollen diese, in der Fortschreibung des Landschaftsplanes zeichnerisch wie auch textlich dargestellten

Entwicklungsmaßnahmen vorrangig zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ins Auge gefasst werden.

o *Neuschaffung von naturraumtypischen Landschaftsstrukturen*

Die strukturreichen Landschaftsteile Kessel, Dornberg, Treibweg und Kellerberg sollen im mittleren Bereich des Plangebietes entsprechend den Plandarstellungen durch ergänzende Baum-/ Strauchheckenriegel, Streuobstreihen oder Laubbaumreihen, jeweils mit begleitenden Gras-/ Krautsäumen vernetzt und hierdurch in ihren vielseitigen Lebensraumfunktionen gestärkt werden.

Im Bereich der schmalen und meist mäßig steilen Hangflächen zwischen landschaftsprägenden Heckenzügen am Dornberg ist die Überführung ackerbaulicher Nutzflächen in Extensivgrünland, vereinzelt mit Streuobstanteilen, vorgesehen. Hierdurch können im Komplex mit den bestehenden Heckenzügen einerseits wertvolle Lebensräume und ein hochwertiges Landschaftsbild erzielt werden, andererseits kann der örtlichen Erosionsgefährdung des Bodens entgegengewirkt werden. Vor dem Hintergrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Geländeneigung, engmaschige Flurparzellierung, geringe bis mittlere Bodenbonität) ist die vorgesehene Nutzungsextensivierung auch mit agrarstrukturellen Belangen vereinbar.

Vor allem innerhalb und im Anschluss der kleinteiligen Kulturlandschaftsfragmente "Kessel" und "Kellerberg" ist die Neuanlage und Ergänzung von ortstypischen Streuobstbeständen (einschl. Wildobst) auf Extensivgrünland vorgesehen, um die wertvollen Landschaftsteile in ihren vielseitigen Funktionen zu stärken. Heckenriegel, Lesestein- und Totholzlager sollen als begleitende Habitatstrukturen für gehölzbezogene Vogelarten, Insekten und Reptilien beigemischt werden.

Die westlichen und südlichen Ortsränder der geplanten Siedlungserweiterung im Bereich Häckersteig sollen mit Hilfe naturnaher Gehölzstrukturen (Obstgürtel, Baum-/ Strauchheckenriegel, Laubbaumbestände) eingegrünt und mit dem offenen Landschaftsraum verzahnt werden. Dabei gilt es Einblicke, sowohl in den Siedungsraum als auch in die offene Landschaft freizuhalten und räumlich geschlossene Ortsrandstrukturen (z. B. durchgehende Strauchhecken) zu vermeiden.

o *Artenhilfsmaßnahmen im offenen Landschaftsraum*

Im Betrachtungsraum wurden in den vergangenen Jahren Vorkommen zahlreicher geschützter Tierarten registriert. Hierzu zählen u. a. Vorkommen von Zauneidechse, Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel, Wendehals, Goldammer, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Gartengrasmücke, und Feldsperling. Darüber hinausgehend sind angesichts der örtlichen Habitatausstattung Vorkommen gehölzbezogener Fledermausarten sehr wahrscheinlich. Zur Sicherung und Verbesserung des Erhaltungszustandes der Populationen dieser Arten des Offen- und Halboffenlandes sollen im Planungsraum Artenhilfsmaßnahmen wie die Schaffung von Altgrassäumen, Extensivgrünland, Rotationsbrachen, Lerchenfenster oder Lesesteinriegel ergriffen werden. Im Rahmen artenschutzrechtlich erforderlicher CEF-Maßnahmen (artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen) sollen diese zeichnerisch dargestellten Entwicklungsmaßnahmen vorrangig zugeordnet und umgesetzt werden.

Teilräume 17.02 und 17.03

Die beiden Teilräume sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Höchststadt an der Aisch derzeit als wohnbauliche Entwicklungsflächen vorgesehen und sollen im Rahmen der Planfortschreibung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Die geplante Flächendarstellung entspricht der langjährigen Realnutzung der beiden Teilflächen und harmoniert mit den umgebenden Nutzungsformen bzw. den örtlichen Entwicklungszielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im offenen, ackerbaulich geprägten Landschaftsraum. Die geplanten Flächendarstellungen sind als umweltentlastende Entwicklungsziele zu werten.

BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

In Bezug auf die Teilflächen 17.01-17.03 wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung, sowie im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange überwiegend Einwände zur Landschaftsplanfortschreibung vorgebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind folgende bedeutsame Stellungnahmen eingegangen:

- Die *Regierung von Mittelfranken* weist darauf hin, dass die Darstellung in einer Teilfläche des Teilbereiches 17.01 im Widerspruch zur Darstellung der Landschaftsplanung steht. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird der Änderung nur zugestimmt, wenn Fl. Nr. 1378 nicht als Wohnbaufläche, sondern als Grünfläche ausgewiesen wird.
 - Das bisher als textliche Darstellung gefasste Erhaltungsgebot für die naturnahen Heckenzüge wird ergänzend auch als zeichnerische Darstellung aufgenommen. Zudem wird die wohnbauliche Flächenwidmung für einen zwischen den Heckenriegeln gelegenen Flächenkorridor in eine naturschutzfachliche Fläche überführt.
- Das *Landratsamt Erlangen-Höchststadt (Bauamt II)* äußerte den Einwand, dass der Landschaftsplan nicht wie gefordert in den Flächennutzungsplan integriert ist. Aufgrund der Anzahl der Eintragungen wird empfohlen, Darstellungen, die in den Hintergrund treten können, auf einem getrennten Planblatt darzustellen.

Des Weiteren wird angemerkt, dass das Wasserschutzgebiet nördlich der Realschule falsch übertragen wurde.

 - Die Fortschreibung des Landschaftsplanes wird in den Flächennutzungsplan integriert und der Geltungsbereich entsprechend angepasst. Auf eine Aufteilung der Planunterlagen wird verzichtet.

Die Eintragung der Wasserschutzgebietsgrenze wird auf Grundlage des neuen Wasserschutzgebietes, welches am 07.07.2016 in Kraft getreten ist, überarbeitet.
- Das *Landratsamt Erlangen-Höchststadt (Naturschutz)* weist darauf hin, dass die Planung Eingriffe in Teilbereiche regional bedeutsamer Lebensräume, sowie in amtlichen bayerischen Biotopkartierungen vorsieht. Eine (teilflächenbezogene) Fortschreibung des Landschaftsplanes ist erforderlich.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet (Fl. Nr. 1937) eine bereits als Ausgleichsfläche naturschutzrechtlich zugeordnete Grundstücksfläche liegt.

Es wird entgegengesetzt, dass eine Überprüfung der erreichten oder nicht erreichten Aufwertungsziele bei der Fortschreibung weiterhin unberücksichtigt bleibt. Diese Daten sind unverzichtbare Grundlegendaten der Landschaftsplanung.

→ Unter Berücksichtigung der angeführten Aspekte wird eine umfassende Fortschreibung des Landschaftsplanes für den Teilraum „Höchstadt-West, Häckersteig“ erarbeitet, aus dem naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im erforderlichen Umfang ableitbar sind. Das innerhalb des Fortschreibungsbereiches liegende Flurstück Nr. 1937, welches als Ausgleichsfläche einem naturschutzrechtlichen Eingriffsvorhaben zugeordnet ist, wird als bereits zugewiesene und zu erhaltende naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme in die Planfortschreibung aufgenommen.

Im Hinblick auf die eingriffsrelevanten Darstellungen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Anlass der teilraumbezogenen Landschaftsplanfortschreibung waren, ist eine weitergehende Aufarbeitung der naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen im Stadtgebiet nicht erforderlich.

- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten äußerte den Einwand, dass die vorgesehene Strukturanreicherung des Häckersteiggrabens aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht dem Planungsziel widerspricht und deshalb abgelehnt wird. Nördlich und südlich des Grabens sind Anbauflächen für Sonderkulturen mit überdurchschnittlicher Bodenfruchtbarkeit. Für diesen Anbau geeignete Böden stehen begrenzt zur Verfügung und sind nicht wiederherstellbar. Der Gewässerschutz sollte über landwirtschaftliches Fachrecht und Gewässerrandstreifen erfolgen.

→ Die dargestellte Strukturanreicherung des Häckersteiggrabens entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Mit den übergeordneten Zielen landnutzungsbedingte Nähr- und Schadstoffeinträge in Oberflächengewässer zu minimieren und das Wasserretentionsvermögen im Landschaftshaushalt zu bewahren oder zu steigern, entspricht die Planung auch Anforderungen an eine ordnungsgemäße Landwirtschaft. An den zeichnerischen und textlichen Darstellungen wird daher festgehalten.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende bedeutsame Stellungnahmen eingegangen:

- Es wurden Bedenken geäußert, dass durch die Ausweisung der Wohnbaufläche das wohl letzte Naherholungsgebiet in Höchstadt, mit einmaligen Naturräumen und der Fernsicht auf das Aischtal, verloren geht. Zudem ist das ausgewiesene Gebiet Brutgebiet und Lebensraum für seltene und vom Aussterben bedrohte Tierarten.

→ Die Bedeutung des Gebietes als Naherholungsraum ist der Stadt und dem Stadtrat durchaus bewusst. Die Neuausweisung ist aufgrund der vorliegenden Bauanfragen jedoch notwendig. Wie anhand der Fortschreibung des Landschaftsplanes ersichtlich ist, wird dabei durch gezielte Maßnahmen versucht, die Landschaft entsprechend zu schützen und zu integrieren. Des Weiteren wurde der Fortschreibungsbereich in den vergangenen Jahren im Hinblick auf Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenvorkommen untersucht. Die planerischen Darstellungen wurden unter besonderer Berücksichtigung dieser Erkenntnisse entwickelt.

GRÜNDE FÜR DEN PLAN NACH ABWÄGUNG MIT ANDERWEITIGEN PLANUNGS- MÖGLICHKEITEN

Die 17. Änderung, vor allem die Ausweisung der Wohnbaufläche (17.01), erfolgte auf Grundlage des vom Architekturbüro Veit Huber erstellten Stadtentwicklungskonzeptes (Stand: 2015). Da zudem im Stadtgebiet keine anderen Bereiche zur Ausweisung eines Wohngebietes in diesem Umfang vorhanden sind, kamen nur die bereits dafür vorgesehenen Flächen in Frage.

Weitere ausschlaggebende Faktoren sind die Nähe zur Grund- und Realschule, sowie zu unterschiedlichen Einzelhandelsgeschäften. Um das Planungsgebiet vor allem für junge Familien attraktiv zu gestalten, ist zusätzlich die Errichtung eines Kindergartens geplant.