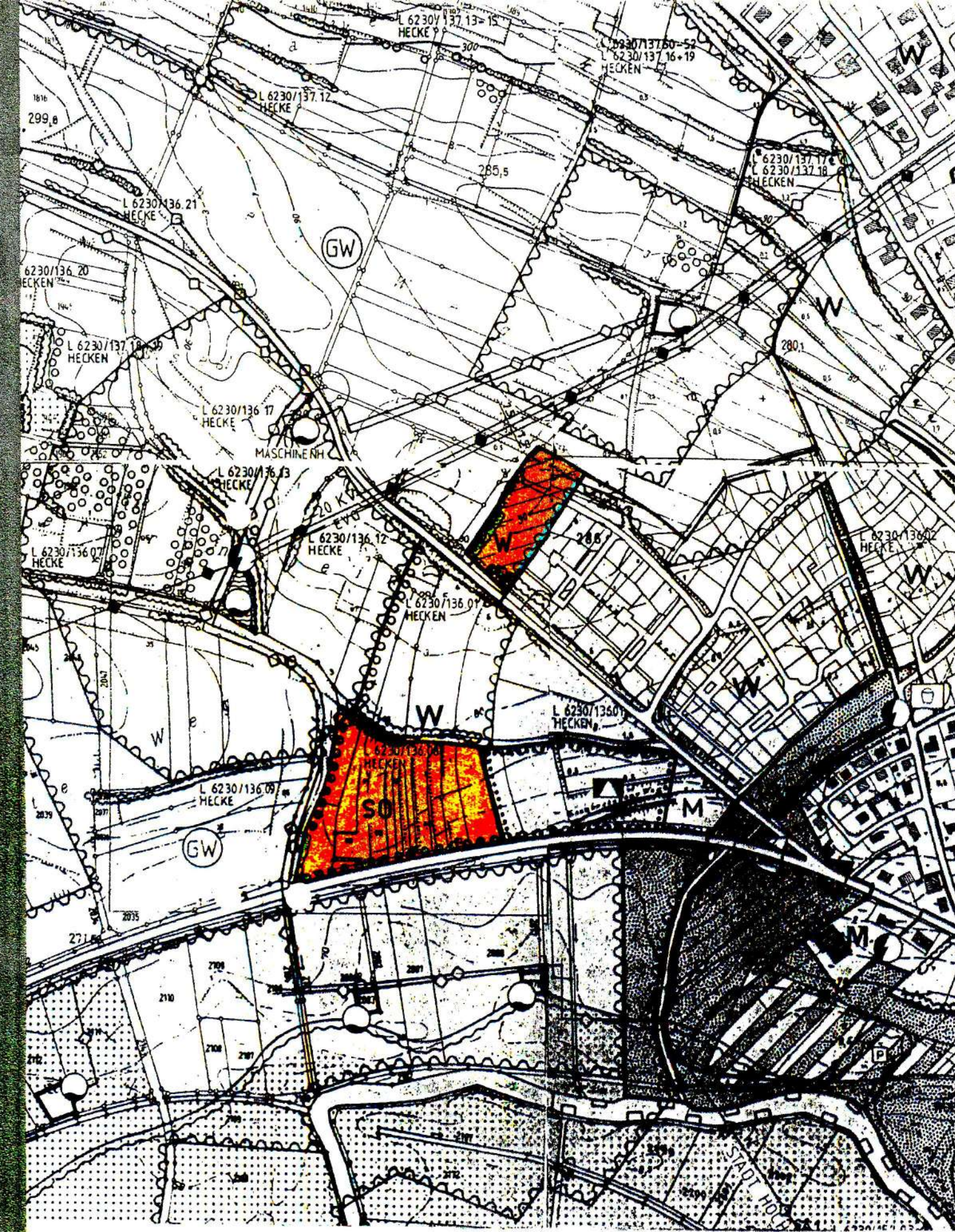


**Flächennutzungsplan Stadt Höchst/Aisch
Gewerbegebiet Medbacher Weg M. 1/5000
2. Änderung Blatt Nr. 2.01 Stand: 25.10.1999**



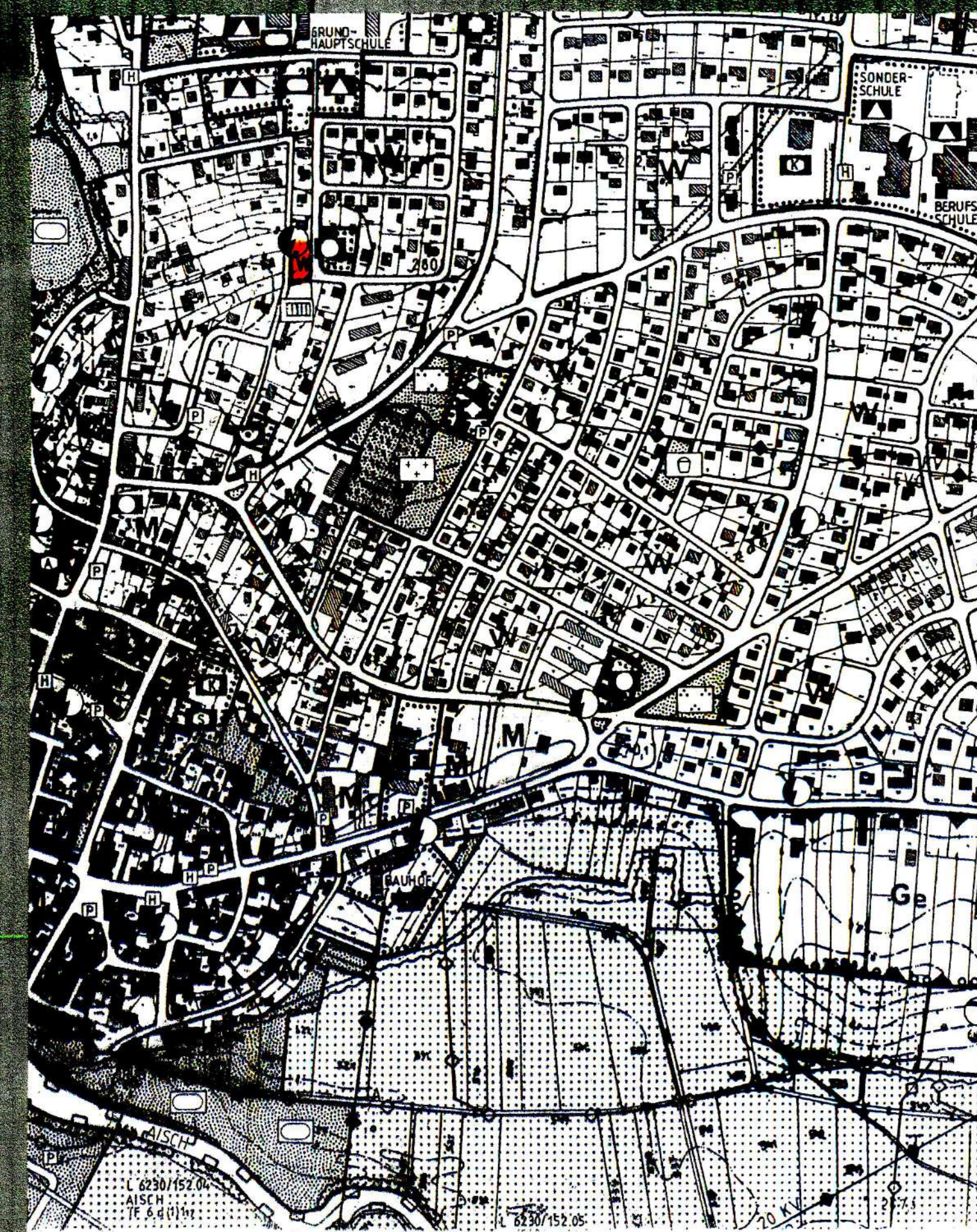
**Flächennutzungsplan Stadt Höchst/Aisch
Gewerbegebiet Gremsdorfer Weg M. 1/5000
2. Änderung Blatt Nr. 2.02 Stand: 25.10.1999**



**Flächennutzungsplan Stadt Höchst/Aisch
Wachenrother Weg M. 1/5000
2. Änderung Blatt Nr. 2.03 Stand: 25.10.1999**



**Flächennutzungsplan Stadt Höchst/Aisch
Bereich Schellenberg-Galgenberg M. 1/5000
2. Änderung Blatt Nr. 2.04 Stand: 25.10.1999**



**Flächennutzungsplan Stadt Höchst/Aisch
Dr.-Schätzel-Straße M. 1/5000
2. Änderung Blatt Nr. 2.05 Stand: 25.10.1999**

ZEICHENERKLÄRUNG

	GEMEINDEGRENZE		FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
	LANDESGRENZE		ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
ART DER BAULICHEN NUTZUNG			SCHULE
	WOHNBAULICHEN		SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
	DORFGEBIET MIT EINSCHRÄNKUNG KEINE NEUE EMISSIONSQUELLE (VERHÄLTUNG GÜLLELAGERUNG O. SILOS)		KINDERGARTEN
	GEMISCHTE BAULICHEN		ALTENHEIM
	DORFGEBIETE		SCHWESTERNWOHNHEIM
	GEWERBLICHE BAULICHEN		KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
	EINGE-RANCKTE GEWERBLICHE BAULICHEN		SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
	SONDERGEBIETE		KIRCHEN UND KIRCHLICHEN EINRICHTUNGEN
	DURCHGRÜNTE SONDERGEBIETE		GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
			POST
			FEUERWEHR
			FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
			ELEKTRIZITÄT MIT BEZEICHNUNG DER ANLAGE (OHNE BEZEICHNUNG = TRAFOSTATION)
			WASSER
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT		FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	ERWERBSGARTNEREI		AUSSIEDLERHOF
	MASCHINENHALLE		FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
	SONSTIGE PLANZEICHEN		UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDEMISSIONSSCHUTZGESETZES
	BODENDENKMAL		BODENDENKMAL
	LÄRMMISSION		LÄRMMISSION
	GRENZE DER ORTSDURCHFART		GRENZE DER ORTSDURCHFART
	RÄUMLICHER VERKEHR ÖFFENTLICH BENUTZBARE PARKPLATZFLÄCHE HALTESTELLE FÜR ÖPNVBUS		RÄUMLICHER VERKEHR ÖFFENTLICH BENUTZBARE PARKPLATZFLÄCHE HALTESTELLE FÜR ÖPNVBUS
	BAHNANLAGEN		BAHNANLAGEN

	GRÜNFLÄCHEN		GRÜNFLÄCHEN IM ENGEREN SIEDLUNGSBEREICH, GLEDERNDE GRÜNZÜGE, ORTSRANDBEGRIENUNG, LANDSCHAFTSBEZOGENE SIEDLUNGEN IM AUSSENBEREICH
	PARKANLAGE		EINGRÜNUNG VON BAUGEBIETEN
	SPORTPLATZ		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	BOLZPLATZ		WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
	FESTPLATZ		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
	SPIELPLATZ		ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
	FRIEDHOF		UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
	HUNDESSCHULPLATZ		SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
	ELEKTRISCHE FREILEITUNG		FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	WASSERLEITUNG		ERWERBSGARTNEREI
	ABWASSERLEITUNG		AUSSIEDLERHOF
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRAGUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHATZEN		MASCHINENHALLE
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN		FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT		SONSTIGE PLANZEICHEN
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS		UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDEMISSIONSSCHUTZGESETZES
	NATURSCHUTZGEBIET		BODENDENKMAL
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET		LÄRMMISSION
	NATURDENKMAL		GRENZE DER ORTSDURCHFART
	GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL		RÄUMLICHER VERKEHR ÖFFENTLICH BENUTZBARE PARKPLATZFLÄCHE HALTESTELLE FÜR ÖPNVBUS
	FEUCHTFLÄCHE gem Art 6 d(1) Anlage 1 Bay Nat Sch G		BAHNANLAGEN
	TROCKENFLÄCHE gem Art 6 d(1) Anlage 2 Bay Nat Sch G		FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
	SCHUTZWERTIGE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE MIT BESONDERER PFLANZEN- UND TIERWELT (BIOTOP MIT NUMMER DER BIOTOPKARTIERUNG)		ELEKTRIZITÄT MIT BEZEICHNUNG DER ANLAGE (OHNE BEZEICHNUNG = TRAFOSTATION)
	FREIZUHALTENDE TALRÄUME, FEUCHTE WIESEN		WASSER
	SUKZESSIONSFLÄCHEN		
	BIOTOPKARTIERTE GEHÖLZE		
	HINWEISE		
	BUSCH- UND BAUMGRUPPE		
	ALLEE		
	EINZELBÄUME		
	BAUVERBOTSGRENZE		

• IM ÄNDERUNGSPLAN VORHANDENE PLANZEICHEN

VERFAHRENSVERMERK FÜR DIE AUFSTELLUNG

AUFSTELLUNGSVERMERK: 2. ÄNDERUNG

Änderungsbeschluss am 07.12.98
Aufstellung beschlossen am 07.12.98
Beschluss bekanntgegeben am 25.12.98

Datum: 09.12.99
1. Bürgermeister

AUSLEGUNGSVERMERK:

1. AUSLEGUNG
Gebilligt und beschlossen am 01.02.99
Auslegung ortsüblich bekanntgegeben am 19.02.99
Öffentliche Auslegung vom 02.03. bis 06.04.99

2. AUSLEGUNG
Gebilligt und beschlossen am 23.06.99
Auslegung ortsüblich bekanntgegeben am 30.06.99
Öffentliche Auslegung vom 06.07. bis 08.08.99

Datum: 09.12.99
1. Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS:

Nach Prüfung des Bedenken und Anregungen
Aufgestellt am 25.10.99

Datum: 09.12.99
1. Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Genehmigt mit Schreiben vom 14.09.99 Nr. 49.690/3

Datum: 08.12.99
1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Wirksam geworden am 10.12.99

Datum: 09.12.99
1. Bürgermeister

ÄNDERUNGSVERMERK

1. ÄNDERUNG
Datum des Änderungsplanes
Genehmigt mit Schreiben vom Nr.
Wirksam geworden am
1. Bürgermeister

2. ÄNDERUNG
Datum des Änderungsplanes
Genehmigt mit Schreiben vom Nr.
Wirksam geworden am
1. Bürgermeister

3. ÄNDERUNG
Datum des Änderungsplanes
Genehmigt mit Schreiben vom Nr.
Wirksam geworden am
1. Bürgermeister

4. ÄNDERUNG
Datum des Änderungsplanes
Genehmigt mit Schreiben vom Nr.
Wirksam geworden am
1. Bürgermeister

PLANTEIL

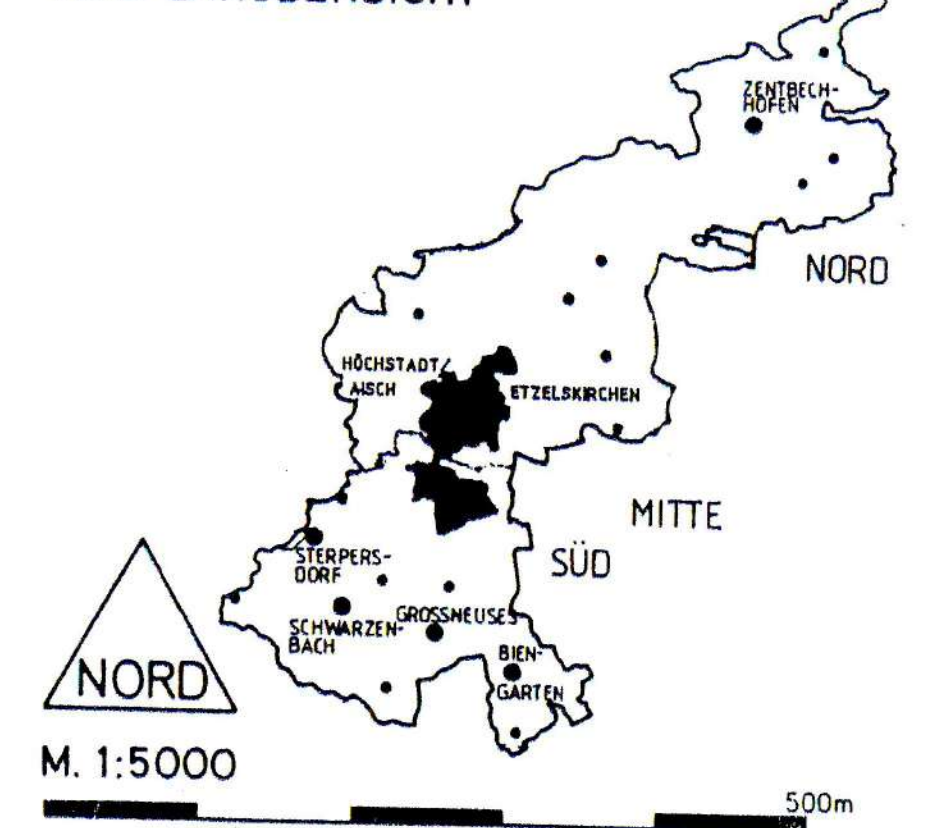
**Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
2. Änderung**

der Stadt

HÖCHSTADT a. d. Aisch

Landkreis Erlangen-Höchststadt

TEILPLANÜBERSICHT



Erläuterungsbericht

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

2. Änderung / Stand 25.10.1999

der Stadt

HÖCHSTADT a. d. Aisch

Landkreis Erlangen-Höchstadt



Architekten Günl und Ruhmann

Bearbeitung: A. Ruhmann
Dipl.- Ing. Architekt
Rebenweg 7, 91315 Höchstadt/Aisch
Postfach 1247, 91312 Höchstadt/Aisch
Telefon: 09193/1445 Fax: 09193/5850

Inhaltsverzeichnis

1. **Beteiligte Träger öffentlicher Belange**
2. **Allgemein**
 - 2.1 **Angestrebte Siedlungsziele im Stadtzentrum**
 - 2.2 **Angestrebte Siedlungsziele in den Ortsteilen**
 - 2.3. **Infrastruktur**
 - 2.4. **Ortsbild**
3. **Beschreibung der einzelnen Änderungsbereiche**
 - 3.1 **Höchststadt/Gewerbegebiet Medbacher Weg (Blatt Nr. 2.01)**
 - 3.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
 - 3.1.2 Erschließung
 - 3.1.3 Immission
 - 3.1.4 Einordnung in die Landschaft
 - 3.2 **Höchststadt/Gewerbegebiet Gremsdorfer Weg (Blatt Nr. 2.02)**
 - 3.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
 - 3.2.2 Erschließung
 - 3.2.3 Immission
 - 3.2.4 Einordnung in die Landschaft
 - 3.3. **Höchststadt/Wachenrother Weg (Blatt Nr. 2.03)**
 - 3.3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
 - 3.3.2 Erschließung
 - 3.3.3 Immission
 - 3.3.4 Einordnung in die Landschaft
 - 3.4. **Höchststadt/Bereich Schellenberg-Galgenberg (Blatt Nr. 2.04)**
 - 3.4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
 - 3.4.2 Erschließung
 - 3.4.3 Immission
 - 3.4.4 Einordnung in die Landschaft

3.5 Höchststadt/Dr.-Schätzel-Straße (Blatt Nr. 2.05)

- 3.12.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
- 3.12.2 Erschließung
- 3.12.3 Immission
- 3.12.4 Städtebauliche Einordnung

4. Tabellarische Flächenübersicht

- 4.1. 1. Änderung
- 4.2 2. Änderung

5. Literatur / Quellennachweis

1. Beteiligte Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Erlangen-Höchststadt
Bauamt
Schloßberg 10
91315 Höchststadt/Aisch

Finanzamt Erlangen
Geschäftsstelle und Einheitsbew.
Schubertstraße 10
91052 Erlangen

Regierung von Mittelfranken
Höhere Landesplanungsbehörde
Postfach 606
91509 Ansbach

Regierung von Mittelfranken
Regionalplanungsstelle
Postfach 606
91509 Ansbach 2 x

Planungsverband Nürnberg
Industrieregion Mittelfranken (7)
Hauptmarkt 18/IV
90403 Nürnberg

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
Geschäftsstelle
Blumenstraße 3
90402 Nürnberg

Straßenbauamt Nürnberg
Geschäftsstelle
Flaschenhofstraße 53
90402 Nürnberg

Direktion für ländliche Entwicklung
Geschäftsstelle
Nonnenbrücke 7a
96047 Bamberg

Direktion für ländliche Entwicklung
Geschäftsstelle
Philipp-Zorn-Straße 37
91522 Ansbach

Amt für Landwirtschaft und Ernährung
St.-Georg-Straße 11a
91315 Höchststadt/Aisch

Energieversorgung Oberfranken
Geschäftsstelle
Luitpoldstraße 51
96052 Bamberg

Deutsche Telekom AG
Niederlassung Nürnberg
Südwestpark 10-12

90449 Nürnberg

Vermessungsamt Erlangen
Geschäftsstelle
Nägelsbachstraße 67
91052 Erlangen

Bayerisches Forstamt
Höchstadt/Aisch
Beethovenstraße 18
91315 Höchstadt/Aisch

Bayerischer Bauernverband
Geschäftsstelle
Hintere Gasse 32
91074 Herzogenaurach

Landesamt für Denkmalpflege
Geschäftsstelle München
Postfach 10 02 03
80076 München

Handwerkskammer Nürnberg
Sulzbacher Straße 11 - 15
90489 Nürnberg

Industrie- und Handelskammer
Hauptmarkt 25/27
90403 Nürnberg

Autobahndirektion Nordbayern
Dienststelle Würzburg
Ludwigkai 4
97072 Würzburg

Erzbischöfl. Ordinariat
Sek. f. kirchl. Raumordnung
Domplatz 3
96049 Bamberg

Kath. Pfarramt
Am Kirchplatz 3
91315 Höchstadt/Aisch

Landesverein für Heimatpflege
Geschäftsstelle
Ludwigstraße 23
80539 München

Bund Naturschutz in Bayern e.V.
Herrn Reuß
Troppauer Straße 16
91315 Höchstadt/Aisch

Verkehrsverbund
Großraum Nürnberg GmbH
Am Plärrer 31
90443 Nürnberg

Kreisheimatpfleger
Dieter Kainbacher
Ringstraße 16

91086 Aurachtal

Kreisjugendring des Landkreises
Erlangen-Höchstadt/Aisch
Marktplatz 6
91054 Erlangen

Kreisbrandrat
Karl-Heinz Schalk
Röntgenstraße 20
91074 Herzogenaurach

[DB] Netz
Deutsche Bahn Gruppe
Niederlassung Süd
Betriebsstandort Würzburg
Schweinfurter Straße 2
97080 Würzburg

Lt. Schreiben vom 02.02.99 ersetzt durch:
Deutsche Bahn Immobilien-Gesellschaft mbH
Niederlassung Nürnberg
Sandstraße 38-40
90443 Nürnberg

Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt
Schloßberg 9
91315 Höchstadt/Aisch

Gemeinde Adelsdorf
Hauptstraße 23
91325 Adelsdorf

Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf
Hannberger Straße 5
91093 Heßdorf

Gemeindeverwaltung Markt Weisendorf
Neustadter Straße 1
91085 Weisendorf

Gemeindeverwaltung Uehlfeld
Rosenstraße 6
91486 Uehlfeld

Gemeindeverwaltung Pommersfelden
Hauptstraße 11
96178 Pommersfelden

Verwaltungsgemeinschaft Frensdorf
Kaulberg 1
96158 Frensdorf

Gemeindeverwaltung Hallerndorf
Rathaus 1
91352 Hallerndorf

2. Allgemein

2.1 Angestrebte Ziele im Stadtzentrum

- Zentrale Funktionen sollen gestärkt werden;
- Zentrale Orte sind für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit geeignet;
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen durchgeführt werden;
- Für das mögliche Mittelzentrum wird es künftig darauf ankommen, neben der maßvollen Bereitstellung von Bauland durch strukturverbessernde Maßnahmen wie zum Beispiel Beseitigung städtebaulich-funktionaler Mängel, Erhöhung des Wohnwertes, Steigerung der Arbeitsplatzzentralität und Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung zu schaffen.

2.2 Angestrebte Ziele in den Ortsteilen

- Der Stadtteil **Etzelskirchen** ist bereits mit dem Stadtgebiet Höchststadt zusammengewachsen und übernimmt zentrale Funktionen (Friedhof usw.).
- Die ehemals selbständige Gemeinde **Sterpersdorf** liegt in sehr guter Zuordnung zum Stadtgebiet Höchststadt a.d.Aisch. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, der vorhandenen technischen Infrastrukturausstattung und der Größe ist dieser Ortsteil für eine weitere Entwicklung geeignet.
- Die ehemals selbständige Gemeinde **Zentbechhofen** ist nach Etzelskirchen der zweitgrößte Stadtteil von Höchststadt. Aufgrund seiner zentralen Lage im nordöstlichen Bereich des Gesamtstadtgebietes könnte Zentbechhofen eine gewisse Versorgungsfunktion für die Stadtteile **Jungenhofen, Greuth und Förtschwind** wahrnehmen. Die Versorgung dieser Stadtteile mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs erscheint auch angesichts der doch großen Entfernung zu Höchststadt planerisch sinnvoll.
- In den Stadtteilen **Ailersbach, Biengarten, Bösenbechhofen, Förtschwind, Greiendorf, Greuth, Großneuses, Jungenhofen, Kieferndorf, Kleinneuses, Lappach, Mechelwind, Medbach, Nackendorf, Saltendorf, Schwarzenbach, Weidendorf** sollte darauf geachtet werden, daß leerfallende Gehöfte bzw. nicht mehr genutzte Wirtschafts- und Nebengebäude wieder einer Nutzung zugeführt werden. Bauflächen sollen nur für heranwachsende Familienmitglieder in den Ortsteilen ausgewiesen werden. Auf die Einbindung dieser Baulichkeiten in Orts- und Landschaftsbild muß besonders geachtet werden.

2.3 Infrastruktur

- 2.3.1 Fernmeldeanlagen
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.
- 2.3.2 Stromversorgung
Ein Schutzstreifen von je 1,5 m Breite beidseitig der Leitungsachse für 20-kV-Erdkabel ist von einer Bebauung freizuhalten.
- 2.3.3 Bei Ausweisung von Flächen zum Zwecke der baulichen Nutzung ist außerhalb der eingetragenen Ortsdurchfahrtsgrenzen des Erschließungsbereiches (OD-E) sowohl an Bundes- als auch an Staatsstraßen eine Bauverbotszone von 20 m parallel zum jeweiligen Fahrbahnrand einzuhalten.
Außerhalb des Verknüpfungsbereiches der Ortsdurchfahrt (OD-V) sind Anbindungen von Ortsstraßen an Staats- und Bundesstraßen unzulässig. Die Erschließung der in diesem Bereich angesiedelten Flächen muß über bestehende Ortsstraßen erfolgen.

Die geplanten Gebiete befinden sich ca. 1,2 km und weiter von der BAB A 3 entfernt.

Lt. Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern von 03.08.88 Nr. II B8-4641. 1-001/87 (MALBl. Nr. 16/1988) werden zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen folgende Angaben gemacht:

AS Höchststadt/Nord - AS Pommersfelden:

1. Verkehrsbelastung lt. DTV	59.157 KFZ/24 Std.
2. Prognosebelastung für 2010	65.000 KFZ/24 Std.
3. LKW-Anteil Tag/Nacht Progn.	20/40%
4. Steigung kleiner als	5 %

Die Autobahndirektion Nordbayern teilt in ihrer Stellungnahme vom 17.02.1999 folgende aktuelle Verkehrswerte mit:

AS Pommersfelden - Höchststadt/Ost:

1. Verkehrsbelastung lt. DTV	53.841 KFZ/24 Std.
2. Prognosebelastung für 2010	65.000 KFZ/24 Std.
3. LKW-Anteil Tag/Nacht Progn.	20/40%
4. Steigung kleiner als	5 %

- 2.3.4 Brandschutz
Der Löschwasserbedarf soll nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz festgestellt und ggf. durch den Ausbau der abhängigen Wasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Erlaß Nr. W/1502/1 vom 23.07.71 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - und/oder der unabhängigen Wasserversorgung (z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 o.ä.) gesichert werden.

2.4 Ortsbild

2.4.1 Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege hat im Rahmen der Dorferneuerungsplanungen im Gebiet der Stadt Höchststadt a.d. Aisch kulturhistorische Ortsbildanalysen über die Orte

- Antoniuskapelle, Etzelskirchen, Förtschwind, Greiendorf, Greienmühle, Greuth, Jungenhofen, Sterpersdorf, Weidendorf und Zentbechhofen

erstellt.

Diese werden als denkmalpflegerischer Erhebungsbogen zur Dorferneuerung bezeichnet und auf Verlangen der Stadt Höchststadt a.d. Aisch zur Vervielfältigung und Nutzung für die Bauleitplanung überlassen.

3. Beschreibung der einzelnen Änderungsbereiche

3.1. Höchststadt/Gewerbegebiet Medbacher Weg (Blatt Nr. 2.01)

3.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Von der Änderung betroffene Flurnummern:

Fl.Nr. 877; Teilfl. Fl.Nr. 844; 876; 870; Gemarkung Höchststadt.

Die zu ändernde Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Höchststadt in der Nähe des Freibades, südlich der Medbacher Straße.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet auf dem sich bereits der Parkplatz für Freibad und Eissportanlage, das Vereinsheim des ESC mit Anlage für Eisstockschießen und ein Tanzlokal „Aragon“ befindet, auf einer Fläche von 4,4 ha als Sonderbaufläche für Sport, Freizeit, Erholung und Vergnügen dargestellt.

Da sich Interessenten für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gemeldet haben, muß eine Teilfläche des Sondergebietes zwischen Parkplatz und Straße nach Gremsdorf in Gewerbefläche umgewandelt werden.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 2,1 ha.

3.1.2 Die Erschließung der Gewerbefläche ist bereits teilweise vorhanden.

3.1.3 Immissionen

Da das zu ändernde Gebiet im derzeit gültigen Flächennutzungsplan zwischen Sonderbaufläche und Gewerbefläche liegt, stellt dies keine Änderung der Immissionen dar.

3.1.4 Einordnung in die Landschaft

Die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vorgesehene Baumzeile entlang der Straße nach Gremsdorf wird beibehalten.

3.2 Höchststadt/Gewerbegebiet Gremsdorfer Weg (Blatt Nr. 2.02)

3.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Von der Änderung betroffene Flurnummern:
Teilfl. Fl.Nr. 620; 622; 623; 624; 625; 626; 627; 619;
der Gemarkung Höchststadt.

Größe ca. 0,8 ha

Die zu ändernde Fläche liegt am südöstlichen Rand der im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet/Höchststadt Ost ausgewiesenen Fläche. Die Erweiterung dient zur Abrundung eines Gewerbegrundstückes.

Bei einer Ortsbegehung am 16.09.1999 zusammen mit dem Wasserwirtschaftsamt (Herrn Enzingmüller) wurde festgestellt, dass auf Grund der Höhenlage des natürlichen Geländes die Hochwasserlinie außerhalb des Erweiterungsgebietes verläuft. Somit ist hier entgegen der ursprünglichen Annahme kein Retentionsraum erforderlich.

3.2.2 Erschließung

Für die Änderungsfläche ist keine besondere Erschließung erforderlich.

3.2.3 Immissionen

Der Südrand der Erweiterungsfläche reicht nicht näher an den Ortsrand von Gremsdorf als die bereits gültige Gewerbefläche.

3.2.4 Einordnung in die Landschaft

Der ca. 20 m breite Grüngürtel Richtung Aisch im Süden wird beibehalten; die entlang der Straße nach Gremsdorf vorgesehene Baumzeile ist bereits vorhanden.

3.3 Höchststadt/Wachenrother Weg (Blatt 2.03)

3.3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Von der Änderung betroffene Flurnummern:

Teilflächen aus: Fl.Nr. 2056; 2055; 2057; 2058; 2059; 2060; 2061;
2062; 2063; 2064; 2065; 2066; 2054;
2054/2; 2072, Gemarkung Höchststadt.

Die zu ändernden Flächen befinden sich am westlichen Ortsrand von Höchststadt in unmittelbarer Nähe eines Wasserschutzgebietes.

Die südliche Fläche befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur neuerbauten Grundschule Höchststadt-Nord an der Rothenburger Straße. Die Änderung ist für die Standortausweisung einer Realschule erforderlich. Die im gültigen Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnfläche muß deshalb in eine „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schule“ umgewidmet werden.

Größe der Fläche ca. 2,4 ha.

Die nördliche Änderungsfläche betrifft die Flurnummer: 1922; Teilfl. aus Fl.Nr. 1320; 1846; 1847; 1848; 1849; 1317; 1319; Gemarkung Höchststadt und stellt eine Erweiterung der im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen dar.

Die Änderung wird erforderlich aufgrund des für den Bereich Häckersteig/Weingartsgraben erarbeiteten Grundwassermodells.

Größe der Fläche ca. 0,9 ha.

Da sich beide Änderungsflächen in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für die Trinkwasserversorgung der Stadt Höchststadt befinden, sind die Auflagen der geltenden Schutzgebietsverordnung zu beachten.

3.3.2 Erschließung

Da sich der Standort für die geplante Realschule unmittelbar an der Rothenburger Straße befindet, ist die verkehrstechnische Anbindung günstig zu verwirklichen.

3.3.3 Immissionen

Im Osten grenzt an die zu ändernde Fläche die Grundschule - Nord, im Süden die Rothenburger Straße, im Westen die freie Landschaft, im Norden eine Wohnbaufläche. Die Lärmimmissionen der Realschule sind niedriger einzustufen als die einer Grundschule. Der Pausenhof sollte südlich des Realschulgebäudes angeordnet und das Gebäude selbst als Lärmschutz gegenüber der Wohnbebauung ausgebildet werden.

3.3.4 Einordnung in die Landschaft

Im Bereich der zu ändernden Flächen befinden sich mehrere als Biotope kartierte Hecken (6230/136.08; 6230/135.01; 6230/136.01), die zu erhalten sind.

Der Biotopcharakter sollte durch die Einhaltung von Pufferzonen

und die Vernetzung über Grünflächen im Baugebiet sowie durch die Ortsrandeingrünung gestärkt werden.

Aufgrund der Tatsache, daß der größte Teil dieser Fläche in der weiteren Schutzzone eines Wasserschutzgebietes liegt, sollte im Bebauungsplan dem Schutz des Grundwassers besonders Rechnung getragen werden.

3.4 Höchststadt/Bereich Schellenberg-Galgenberg (Blatt Nr. 2.04)

3.4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Von der Änderung betroffene Flurnummern:
2437; 2441; 2440/3; und Teilflächen aus:
Fl.Nr. 2440/2; 2409; 2408/5, Gemarkung Höchststadt.

Aufgrund der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schellenberg-Galgenberg“ ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich südlich der B 470 am östlichen Ortsrand von Höchststadt erforderlich.

Die betroffenen Flurnummern sind:
2437, Gemarkung Höchststadt Umwidmung „Eingeschränkte Gewerbefläche“ in „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum“ (OBI).

Größe: ca. 0,4 ha.

Flurnummer 2441, Gemarkung Höchststadt, Umwidmung einer „Gemischten Baufläche“ in eine „Gewerbefläche mit Einschränkung“ (Verkaufsmarkt).

Größe: ca. 0,5 ha.

Flur- Nr. 2409, Gemarkung Höchststadt
Umwidmung einer Teilfläche von „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“.

Größe ca. 0,9 ha.

3.4.2 Erschließung

Die Erschließung des nördlichen Gebietes soll von der B 470 her über die Böhmerwaldstraße, die des südlichen Änderungsgebietes über die Straße Am Galgenberg erfolgen.
Das Lehrbienenhaus als privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich wird über den Hohlweg erschlossen.

3.4.3 Immissionen

Am nördlichen Rand der Änderungsfläche führt die Bundesstraße B 470 vorbei die ca. ab dem Jahre 2014 in eine Umgehungsstraße für den Nachbarort Gremsdorf geändert werden soll.

Der Abstand zum Randbereich der Wohnbaufläche beträgt ca. 160 m.

Da im Falle einer Realisierung der Ortsumgehung Gremsdorf innerhalb eines Streifens bis zu 300 m Abstand von der Straßenmitte mit Überschreitungen des Orientierungswertes für ein allgemeines

Wohngebiet für die Nachtzeit zu rechnen ist, wird der Änderungsbereich mit dem Planzeichen „Immissionsschutz“ umgrenzt.

3.4.4 Einordnung in die Landschaft

Der Änderungsbereich weist entlang der B 470 und am Hohlweg mehrere kartierte Heckenbiotope auf.
Der Biotopbereich erhält als Abschirmung zum Wohngebiet einen ca. 30 m breiten Pufferstreifen.
Die großkronigen Bäume an der Franzensbader Straße, an der Grenze zu Flur- Nr. 2400/1 und am Hohlweg bei Höhenschichtlinie 282 ÜNN sind zu erhalten.

Da eine Kompensation der Grünflächen auf Grund ihrer hohen Wertigkeit innerhalb des Baugebietes nicht geleistet werden kann, müssen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ökologische Ausgleichsflächen zugeordnet werden.

3.5 Höchststadt, Dr.-Schätzel-Straße (Blatt Nr. 2.05)

3.5.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Für den Bereich der Flurnummer 1155/1, Gemarkung Höchststadt, zwischen Dr.-Schätzel-Straße und St.-Georg-Straße ist derzeit eine Grünfläche vorgesehen. Hier wird aufgrund der Bebauungsplanänderung „St.-Georg-Straße/Kleine Linde“ die Änderung des Flächennutzungsplans in eine Wohnbaufläche erforderlich.

Größe der Änderung: ca. 0,1 ha.

3.5.2 Erschließung

Da das Gebiet eine sogen. Baulücke darstellt ist die Erschließung vorhanden.

3.5.3 Immissionen

Die Änderungsfläche ist an allen Seiten von Wohnbauflächen umgeben. Immissionsprobleme treten daher nicht auf.

3.5.4 Städtebauliche Einordnung

Da die Nutzung der Änderungsfläche ihrer Nachbarfläche entspricht stellt die städtebauliche Einordnung kein Problem dar.

Aufgestellt:

Prof. Dr. Gert + Rüdiger
91315 Höchststadt
91312 Höchststadt
Telefon: 09193/1445 Telefax: 09193/5850

Höchststadt/Aisch, 25.10.1999