

PLANTEIL

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 6. Änderung

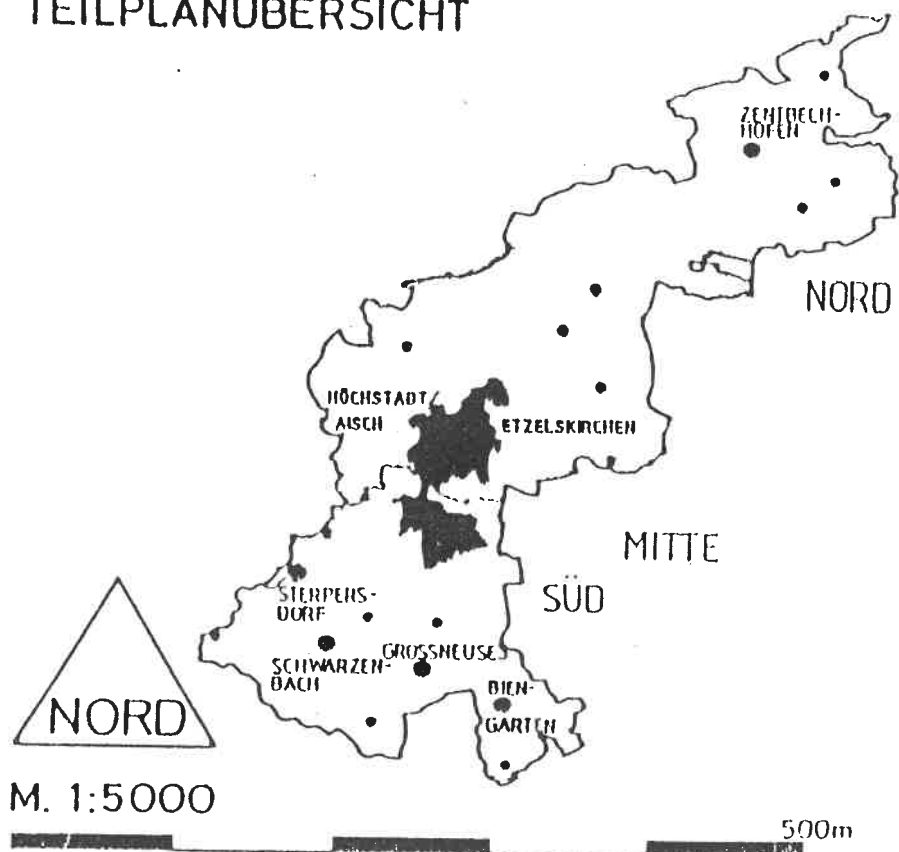
der Stadt

HÖCHSTADT a. d. Aisch

Landkreis Erlangen-Höchstadt

Stand: 22.07.2002

TEILPLANÜBERSICHT



AUFSTELLUNGSVERMERK:

6. Änderung

Aufstellung beschlossen am 16.02.2002
Beschluss bekanntgemacht am 01.03.2002

Datum 31.10.2002

1. Bürgermeister

1. ÄNDERUNG

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

1. Bürgermeister

AUSLEGUNGSVERMERK:

1. AUSLEGUNG

Gebilligt und beschlossen
am 18.02.2002
Auslegung ortsüblich bekannt-
gemacht am 01.03.2002
Öffentliche Auslegung
vom 17.03. bis 12.04.2002

2. ÄNDERUNG

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

1. Bürgermeister

2. AUSLEGUNG

Gebilligt und beschlossen
am 13.05.2002
Auslegung ortsüblich bekannt-
gemacht am 24.05.2002
Öffentliche Auslegung
vom 04.06. bis 05.07.2002

3. ÄNDERUNG

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

Datum 31.10.2002

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

FESTSETZUNGSBESCHLUSS:

Nach Prüfung der Bedenken
und Anregungen
Aufgestellt am 22.07.2002

Datum 31.10.2002

1. Bürgermeister

4. ÄNDERUNG

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

1. Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Genehmigt mit Schreiben
vom 23.10.2002 Nr. 41610/3

Datum 31.10.2002

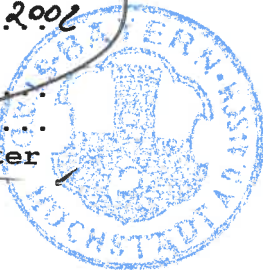
1. Bürgermeister

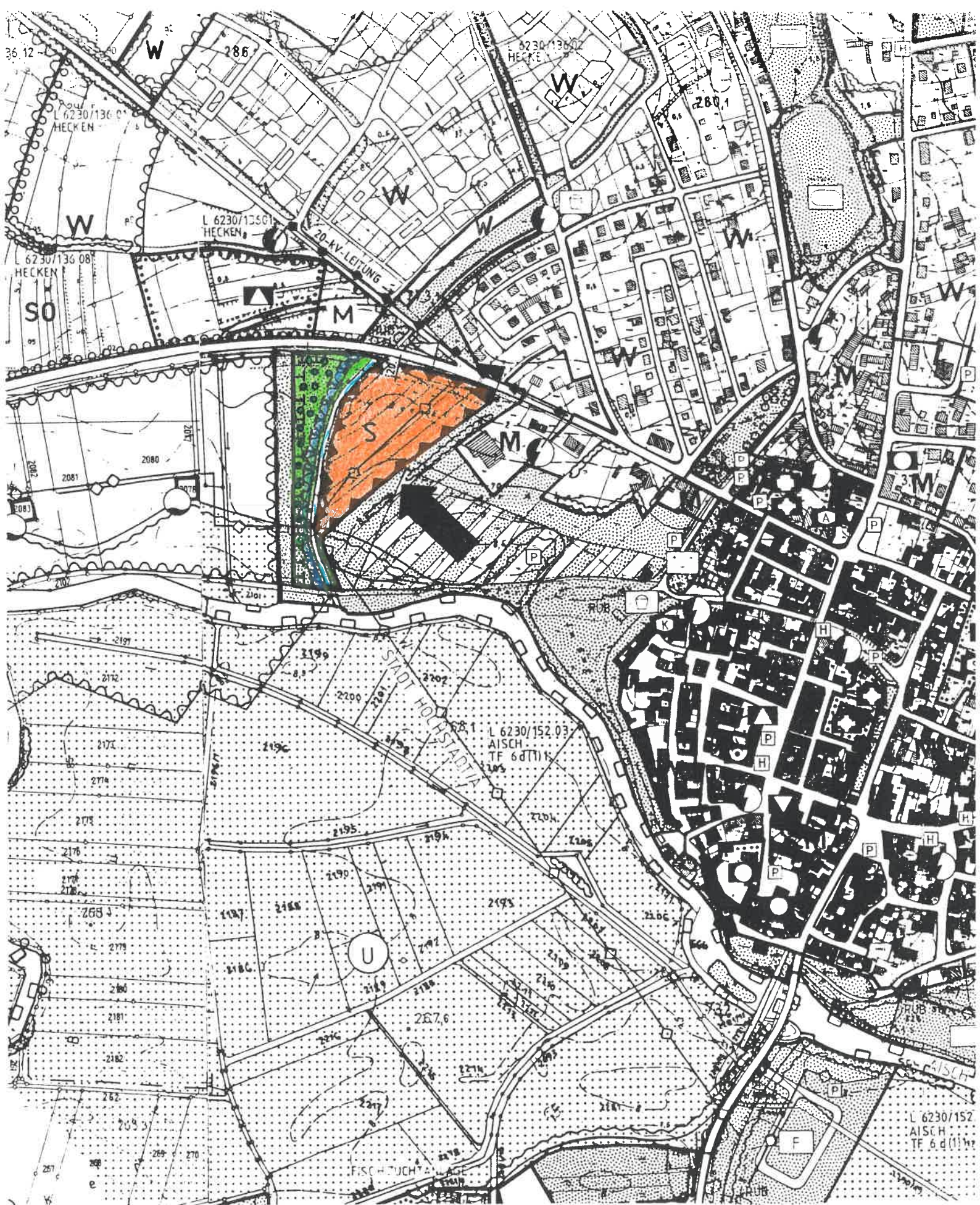
BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Wirksam geworden am 08.11.2002

Datum: 31.10.2002

1. Bürgermeister





Flächennutzungsplan Stadt Höchststadt/Aisch
Bereich Rothenburger Straße M. 1/5000
6. Änderung Blatt Nr. 6.01 Stand: 22.07.2002

ZEICHENERKLÄRUNG

GEMEINDEGRENZE



LANDESGRENZE



ART DER BAULICHEN NUTZUNG



WOHNBAUFLÄCHEN



DORFGEBIET MIT EINSCHRÄNKUNG

KEINE NEUE EMISSIONSQUELLE

IVIEHHALTUNG GÜLLELAGERUNG OD. SLÖSI



GEMISCHTE BAUFLÄCHEN



DORFGEBIETE



GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN



EINGESCHRÄNKTE
GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN



SONDERBAUFLÄCHEN



DURCHGRÜNTE SONDERGEBIETE

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN
UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN
BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

ÖFFENTLICHE VERWALTUNG



SCHULE



SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE
UND EINRICHTUNGEN



KINDERGARTEN



ALTEHHEIM



SCHWESTERNGEHÄUSE



KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE
UND EINRICHTUNGEN



SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE
UND EINRICHTUNGEN



KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN
DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN



GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE
GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN



POST



BAU-
VERBOTS-
ZONE

100 m

40 m

20 m

15 m

AB FAHRBAHN

BAU-
VERBOTS-
ZONE

40 m

20 m

15 m

AB FAHRBAHN

GEPLANT

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERLIEFERTE VERKEHR
UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSLINIE

F

FESTPLATZ



SPIELPLATZ



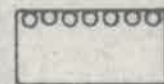
FRIEDHOF



HUNDEDESSURPLATZ



GRÜNFLÄCHEN IM ENGEREN SIEDLUNGSBEREICH, GLIEDERENDE GRÜNZÜGE, ORTSRANDBEGRÜNUNG, LANDSCHAFTSBEZOGENE SIEDLUNGEN IM AUSSENBEREICH



EINGRUNUNG VON BAUGEBIETEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



WASSERFLÄCHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN



SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG

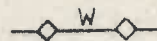
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT



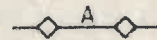
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT



ELEKTRISCHE FREILEITUNG



WASSERLEITUNG



ABWASSERLEITUNG

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHATZEN



FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS



NATURSCHUTZGEBIET



LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET



NATURDENKMAL



GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL



FEUCHTFLÄCHE gem Art 6 d(1) Anlage 1 Bay Nat Sch G



TROCKENFLÄCHE gem Art 6 d(1) Anlage 2

ERLÄUTERUNGSBERICHT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

**DER STADT
HÖCHSTADT a. d. Aisch
LANDKREIS ERLANGEN - HÖCHSTADT**

6. ÄNDERUNG / STAND: 22.07.2002

Architekten Günl und Ruhmann

**Bearbeitung: A. Ruhmann
Dipl.- Ing. Architekt
Rebenweg 7, 91315 Höchstadt/Aisch
Postfach 1247, 91312 Höchstadt/Aisch
Tel.: 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 / Sondergebiet Rothenburger Straße (Blatt 6.01) SB – Warenhaus**
 - 3.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit
 - 3.1.2 Erschließung
 - 3.1.3 Immission
 - 3.1.4 Einordnung in die Landschaft
 - 3.4.3 Immission
 - 3.4.4 Einordnung in die Landschaft
- 4. Tabellarische Flächenübersicht**
 - 4.1. 1. Änderung
 - 4.2 2. Änderung
 - 4.3 3. Änderung
 - 2.3 4. Änderung
 - 2.4 5. Änderung
 - 2.5 6. 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

E.ON Bayern AG
Geschäftsstelle
Luitpoldstraße 51
96052 Bamberg

Deutsche Telekom AG
Niederlassung Nürnberg
Südwestpark 10-12
90449 Nürnberg

Vermessungsamt Erlangen
Geschäftsstelle
Nägelsbachstraße 67
91052 Erlangen

Bayerisches Forstamt
Universitätsstraße 38
91054 Erlangen

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 Höchststadt/Aisch

Landesverein für Heimatpflege
Geschäftsstelle
Ludwigstraße 23
80539 München

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

Verkehrsverbund
Großraum Nürnberg GmbH
Am Plärrer 31
90443 Nürnberg

Kreisheimatpfleger

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 Höchststadt
Schloßberg 9
91315 Höchststadt/Aisch

Gemeinde Adelsdorf
Hauptstraße 23
91325 Adelsdorf

Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf
Hannberger Straße 5
91093 Heßdorf

Gemeindeverwaltung Markt Weisendorf
Neustädter 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

Bei Hochspannungs- Elektroleitungen sind Schutzstreifen beidseitig der Leitungsachsen von Bebauung freizuhalten:

- | | |
|------------------------------|-----------|
| 1.0 Leitungen unverkabelt | |
| 1.1 20-kV - Einfachleitungen | je 7,5 m |
| 1.2 110-kV-Doppelleitungen | je 22,5 m |
| 2.0 Leitungen verkabelt | |
| 2.1 20-kv-Erdkabel | je 1,5 m |

Aufgrund von größeren Mastabständen können gegebenenfalls auch breitere Schutzstreifen notwendig werden.

2.3.3 Straßen

2.3.3.1 Bundes- und Staatsstraßen

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.

2.3.3.2 BAB A 3

Lt. Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern von 03.08.88 Nr. II B8-4641. 1-001/87 (MALBI. Nr. 16/1988) und der Stellungnahme der Autobahndirektion vom 10.07.2000 werden zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen folgende Angaben gemacht:

AS Höchststadt/Nord - AS Pommersfelden:

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| 1. Verkehrsbelastung lt. FS DTV 98 | 55.688 KFZ/24 Std. |
| 2. Prognosebelastung für 2015 | 65.000 KFZ/24 Std. |
| 3. LKW-Anteil Tag/Nacht Progn. | 20/40% |
| 4. Steigung kleiner als | 5 % |

AS Pommersfelden - Höchststadt/Ost:

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| 1. Verkehrsbelastung lt. FS DTV 98 | 57.283 KFZ/24 Std. |
| 2. Prognosebelastung für 2015 | 65.000 KFZ/24 Std. |
| 3. LKW-Anteil Tag/Nacht Progn. | 20/40% |
| 4. Steigung kleiner als | 5 % |

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne ist zu berücksichtigen, dass:

1. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, nicht errichtet werden dürfen. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.
2. Beleuchtungsanlagen so zu errichten sind, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden können.
3. von geplanten Werbeanlagen keine Emissionen ausgehen dürfen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 beeinträchtigen.
4. bei der Ausweisung neuer Baugebiete an der BAB keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden können.

2.3.4 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf soll nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Fachbereiches 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.

2.3.5 Entwässerung

Folgende Vorschriften und Regeln sind zu beachten:

- 2.3.5.1 **Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV),**
auf Grund des Art. 33 Abs. 2 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (GVBI S. 822, BayRS 753-1-U), zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBI S. 532), des Bayerische Staatsministeriums.
- 2.3.5.5 **Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW),**
lt. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 12. Januar 2000 Nr. 52e-4505-1999/15.
- 2.3.5.3 **Die Messstellen nach der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV),**
lt. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 18. Januar 2002 Nr. 92a-8703.32 – 2001/3.
- 2.3.5.4 **Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG),**
lt. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 1. Februar 2002 Nr. 52e-4414.1-1999/12.

- 2.3.5.5 Die Technischen Regeln für den Bau und den Betrieb von Kleinkläranlagen**
- **TRKleinkläranlagen,**
lt. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 4. Februar 2002 Nr. 52e-4502-2000/16.

2.4 Belange der Landwirtschaft

Bei Aufstellung von Bebauungsplänen ist folgendes zu berücksichtigen:

- Zufahrtsmöglichkeiten zu Restgrundstücken, Dränanlagen
- Grenzabstand für Bepflanzungen:

Sträucher bis zu 2 m Höhe 2 m
Sträucher und Bäume über 2 m Höhe 4 m

die Gestaltung der für die Landwirtschaft verbleibenden Flächen sollte so sein, dass diese rationell zu bewirtschaften sind (möglichst nicht unter 2 bis 3 ha, rechteckig mit parallelen Grenzen; ansonsten ist die landwirtschaftliche Nutzung und damit die Pflege dieser Flächen bereits mittelfristig gefährdet) und

die Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen sollten durch geeignete Maßnahmen jederzeit - auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten, sogar an Sonn- und Feiertagen (Grünfütterung, Ernte) – für schweres und breites Gerät zuverlässig freigehalten werden.

2.5 Ortsbild

- 2.5.1 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 des Änderungsbereiches

=====

3.1 Höchststadt / Sondergebiet Rothenburger Straße (Blatt 6.01) SB – Warenhaus

3.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Änderung betrifft die Flurnummern 1283; 1284; 1285; 1286; 1287; 1287/2; 1288 ; 1276; 1277 und Teilfläche 1278 der Gemarkung Höchststadt a. d. Aisch.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 1,8 ha Sonderbaufläche und ca. 0,6 ha Ausgleichsfläche

Um das Kaufangebot am nordwestlichen Stadtrand zu erweitern soll auf der Änderungsfläche die Ansiedlung eines SB – Marktes ermöglicht werden.

3.1.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Rothenburger Straße (St 2254)

3.1.3 Immissionen

Im Süden und Westen wird der Änderungsbereich von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt. Im Osten schließt sich ein Aldi-Markt an, lediglich im Norden jenseits der Staatsstraße liegt eine mit Mischbaufläche durchsetzte Wohnbaufläche.

Wie eine überschlägige Berechnung ergab, sind bei der nördlich gegenüber gelegenen Wohnnutzung bei lärmrelevanter Bewertung des Sondergebietes als Gewerbegebiet **nachts Überschreitungen der Planungsrichtpegel um ca. 5 dB zu erwarten.**

Diese müssen im Bebauungsplan konkretisiert werden (dies ist bereits durch Begrenzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels geschehen).

Im Planteil des Flächennutzungsplanes wurde ein Hinweis durch Umgrenzung der Sondergebietsfläche mit dem Planzeichen "Immissionsschutz" eingetragen.

3.1.4 Einordnung in die Landschaft

Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt im Änderungsbereich.

Zur freien Landschaft hin wird die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von ca. 0,6 ha Größe angeordnet, bestehend aus Obstbäumen, Hecken und Feuchtmulde.

Aufgestellt:

Höchststadt/Aisch, 22.07.2002