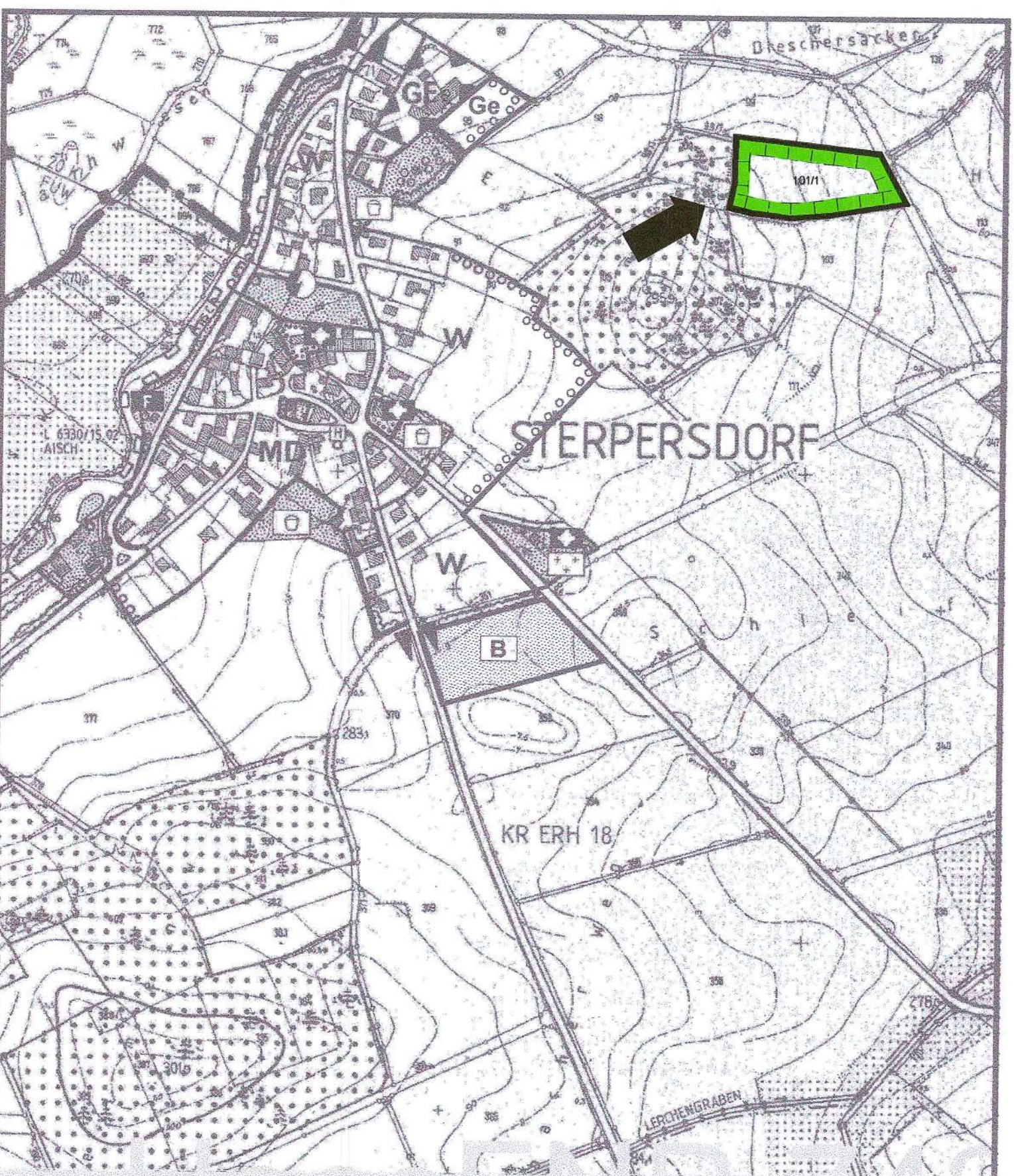


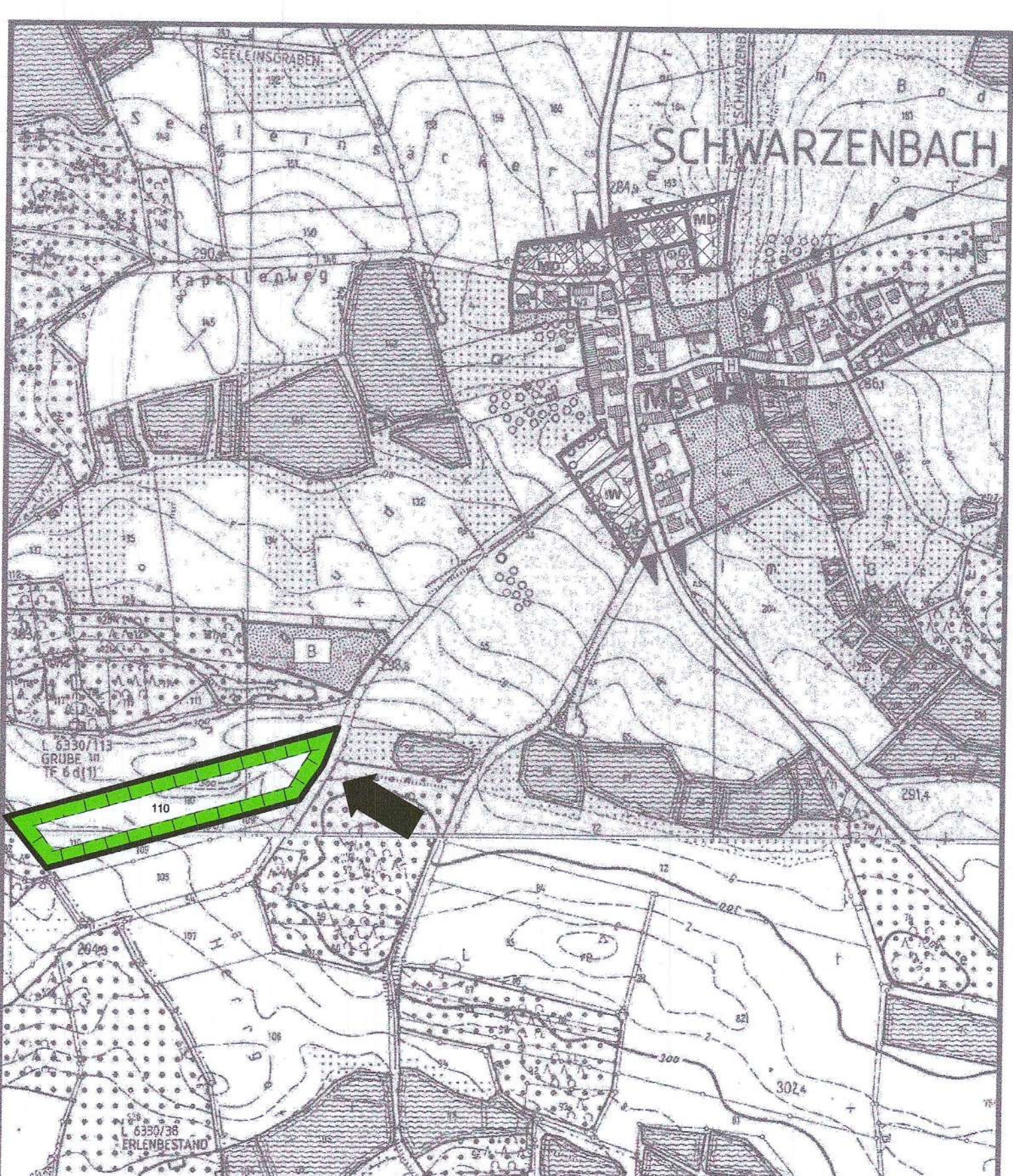
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH**  
 BEREICH NACKENDORF / NÖRDL. ORTSRAND M 1:5000  
 9. ÄNDERUNG BLATT NR. 9.01 STAND: 08.04.2008



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH**  
 BEREICH GREUTH M 1:5000  
 9. ÄNDERUNG BLATT NR. 9.02 STAND: 08.04.2008



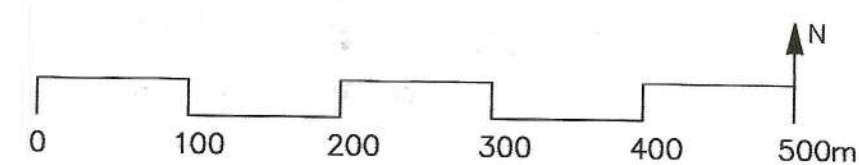
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH**  
 BEREICH STERPERSDORF M 1:5000  
 9. ÄNDERUNG BLATT NR. 9.03 STAND: 08.04.2008



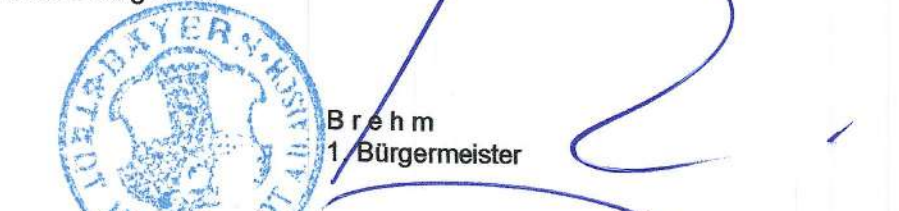


**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH**  
 BEREICH SCHWARZENBACH M 1:5000  
 9. ÄNDERUNG BLATT NR. 9.04 STAND: 08.04.2008

**Zeichenerklärung**

- Grenze des Geltungsbereiches
- Grenze eines Geltungsbereiches mit besonderen Anforderungen in der weiterführenden Planung
- Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO),
- Gemischte Bauflächen (§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO),
- 20 kV elektrische Freileitung – Schutzstreifen 8 m beidseitig
- Ortsrandeingrünung
- Grünflächen in Siedlungsnähe
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sportplatz
- Höhenschichtlinien



**Verfahrensvermerke**

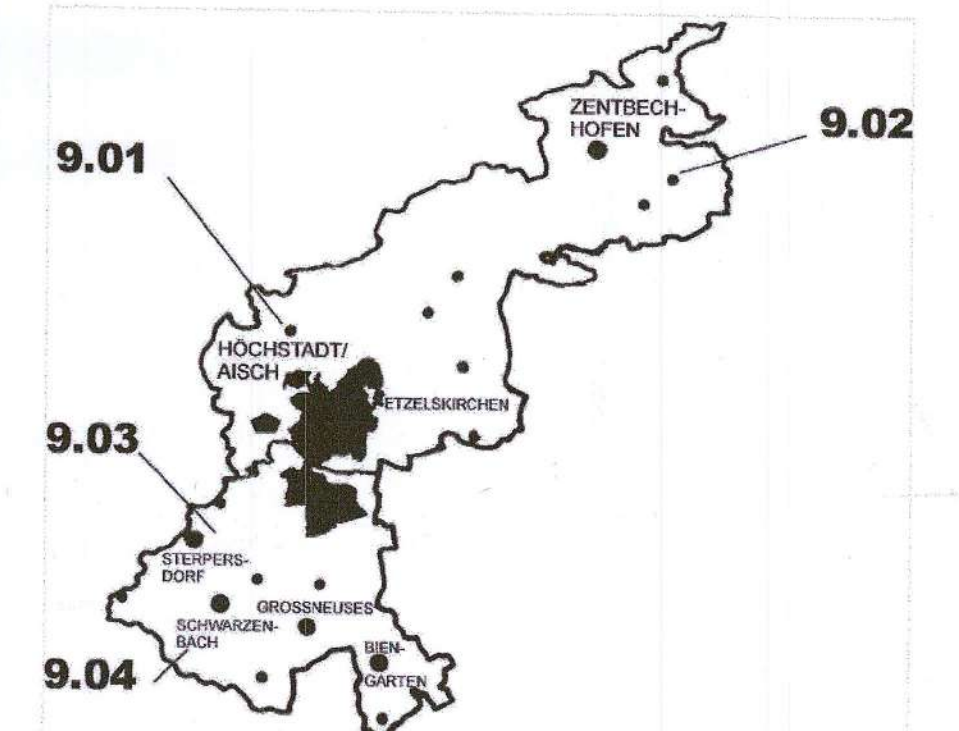
1. **Aufstellungsbeschluss**  
 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.01.2007 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchstädt Nr. 3 vom 09.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 29.01.2007 hat in der Zeit vom 20.02. bis 21.03.2007 und vom 06.08. bis 07.09.2007 stattgefunden (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchstädt Nr. 3 vom 09.02.2007 und Nr. 15 vom 27.07.2007).
3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.01.2007 zum Vorentwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.
4. **Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2007 zum Entwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.
5. **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
 Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 15.10.2007 wurde gemäß Beschluss vom 15.10.2007 in der Zeit vom 12.11. bis 13.12.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchstädt Nr. 22 vom 02.11.2007).
6. **Feststellungsbeschluss**  
 Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 08.04.2008 den Plan mit Begründung in der Fassung vom 08.04.2008 gemäß § 5 BauGB festgestellt.  
 Höchstädt, 08.04.2008  
  
 Das Landratsamt Erlangen-Höchstädt hat den Plan mit Begründung mit Schreiben vom 08.07.2008, AZ. 62.2 6100/135 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.  
 Höchstädt, 24.07.2008  
  
 8. **Inkrafttreten**  
 Die Genehmigung des Planes mit Begründung wurde durch Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchstädt Nr. 1 vom 24.07.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Plan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.  
 Höchstädt, 24.07.2008  


**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN 9. ÄNDERUNG**

DER STADT  
**HÖCHSTADT A. D. AISCH**  
 LANDKREIS ERLANGEN - HÖCHSTADT

STAND: 08.04.2008

**ÜBERSICHT**



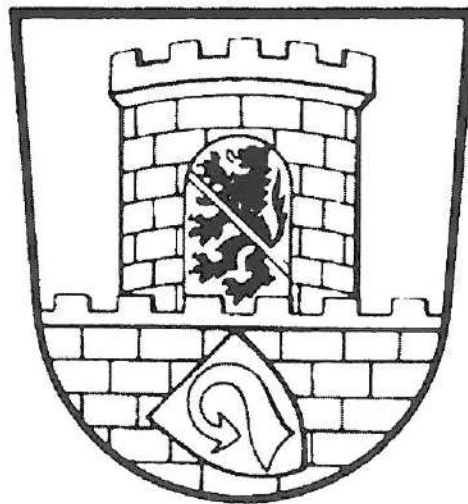


**BEGRÜNDUNG**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
UND LANDSCHAFTSPLAN  
9. ÄNDERUNG**

**DER STADT**

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



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

STAND: 08.04.2008

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

## **9. Änderung**

### **Begründung mit Umweltbericht**

#### **1. Beschreibung der Änderungsbereiche**

##### **1.1 Nackendorf / Nördlicher Ortsrand (Blatt Nr. 9.01)**

###### **1.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit**

Die Änderung betrifft die Flurnummer 1268 der Gemarkung Schirnsdorf.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,5 ha.

Die Änderung wird erforderlich, um ein Baurecht für den Hoferben bzw. dessen nahe Verwandten im Ortsteil zu gewinnen. Die vorhandene Ackerfläche wird in eine Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 0,2 ha und eine Grünfläche im engeren Siedlungsbereich (Streuobstwiese) von ca. 0,3 ha geändert.

###### **1.1.2 Erschließung**

Das Grundstück wird an seiner Nordseite über einen vorhandenen öffentlichen Weg an die Staatsstraße 2763 angebunden. Für die Entwässerung sollte im Rahmen der weiterführenden Planung geprüft werden, ob Trennsystem nach der Richtlinie „TRENOG - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ möglich ist.

###### **1.1.3 Immissionen**

Die Immissionen der landwirtschaftlichen Betriebe stellen für die Ortsansässigen keine Veränderung der Wohnsituation dar. Zu der am Plangebiet vorbeiführenden 20 kV - Leitung ist ein Schutzstreifen von 8m einzuhalten.

###### **1.1.4 Einordnung in die Landschaft**

Unmittelbar südlich des Grundstückes grenzt ein als Hecke kartiertes Biotop an. Die neu zu schaffende Obstbaumwiese dient als Pufferzone zu diesem Biotop. Der Eingriff muss entsprechend den naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen ausgeglichen werden.

## **1.2 Bereich Greuth (Blatt Nr. 9.02)**

### **1.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit**

Die Änderung betrifft den nördlichen Ortsrand von Greuth. Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Greuth. Er umfasst die Fl.Nr. 57 sowie TFl. 58, TFl. 50/2, TFl. 51, TFl. 52 und TFl. 55.

Die Größe der Fläche beträgt einschl. Aktualisierung ca. 1,3 ha.

Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche im engeren Siedlungsbereich die bereits teilweise mit Einfamilienhäusern und Lagerhallen bebaut ist, wird in Baufläche geändert um der gestiegenen Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Greuth nachkommen zu können.

### **1.2.2 Erschließung**

Die Anbindung erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße.

Für die Entwässerung sollte im Rahmen der weiterführenden Planung geprüft werden, ob Trennsystem nach der Richtlinie „TRENNOG - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ möglich ist.

### **1.2.3 Immissionen**

Die Baufläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Dorfgebiet. Die Änderungsfläche wird als gemischte Baufläche ausgewiesen um den bäuerlich und gewerblich geprägten Ortskern zu berücksichtigen.

### **1.2.4 Einordnung in die Landschaft**

Das unter der Nummer 6231/103.07 mit einer Größe von ca. 0,03 ha kartierte Biotop muss teilweise verlegt werden. Der Eingriff ist entsprechend den naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen auszugleichen. Der Änderungsbereich ist zur offenen Landschaft einzugrünen.

Für die Erteilung des Baurechts ist eine Untersuchung und Kartierung der Flora und Fauna im weiteren Umfeld des Änderungsbereiches vorzunehmen und das Ergebnis und die daraus resultierenden Erfordernisse in die weiterführende Planung einzuarbeiten.



### **1.3 Bedarfsfläche für den ökolog. Ausgleich (Blatt Nr. 9.03)**

#### **1.3.1 Allgemein**

Für den Fall, dass bei der Ausweisung von Bebauungsplänen eine Kompensation der Änderungsflächen auf Grund ihrer hohen Wertigkeit innerhalb des Baugebietes nicht geleistet werden kann, wird folgende Vorbehaltsfläche für den ökologischen Ausgleich ausgewiesen, auf welcher Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden können.

#### **1.3.2 Fläche in der Gemarkung Sterpersdorf auf Fl.Nr. 101/1**

Die Änderungsfläche befindet sich in städtischem Besitz .

Die Ausweisung soll der Aufwertung des Biotopverbundsystems von Waldrändern mit vorgelagerten Hecken dienen.

Größe ca. 1,0 ha.

### **1.4 Bedarfsfläche für den ökolog. Ausgleich (Blatt Nr. 9.04)**

#### **1.4.1 Allgemein**

Für den Fall, dass bei der Ausweisung von Bebauungsplänen eine Kompensation der Änderungsflächen auf Grund ihrer hohen Wertigkeit innerhalb des Baugebietes nicht geleistet werden kann, wird folgende Vorbehaltsfläche für den ökologischen Ausgleich ausgewiesen, auf welcher Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden können.

#### **1.4.2 Fläche in der Gemarkung Schwarzenbach auf Fl.Nr. 110**

Die Änderungsfläche befindet sich in städtischem Besitz .

Die Ausweisung soll der Aufwertung des Biotopverbundsystems von Waldrändern mit vorgelagerten Hecken dienen.

Größe ca. 1,8 ha.

### **1.5 Ergänzende Hinweise**

#### Erschließung

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorgesehen werden.



### Denkmalpflege

Bei Baumaßnahmen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.



## **2. Umweltbericht**

### **2.1 Beschreibung der Planung**

#### **2.1.1 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Eine Überprüfung von Standortalternativen bei den Änderungsbereichen war nicht nötig, da die Ausweisung der Baugebiete erfolgt, um dringend benötigte Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.

#### **2.1.2 Beschreibung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen des Plans**

Alle Teile von Baugrundstücken die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Erforderliche befestigte Flächen sind weitgehendst aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Die neu entstehenden Ortsränder sind einzugrünen.

#### **2.1.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Folgende Fachgesetze im Bereich des Umweltschutzes bilden die Grundlage der Planung:

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
EAG Bau-Mustererlass	Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europaanpassungsgesetz Bau - EAG Bau), Stand vom 12.07.2004.
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. IS 1193.
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. IS. 502).
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, (BImSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz) vom 26. September 2002, (BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830).
18. BImSchV	Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18. Juli 1991, BGBl.I S.1588, ber. S. 1790.
TA Lärm 98	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen



	Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. 1998 S. 503), im folgenden zur besseren Unterscheidung als „TA Lärm 98“ bezeichnet.
BayImSchG	Bayerisches Immissionsschutzgesetz vom 8. Oktober 1974, GVBl. S. 499; 1986 S.135;1990 S. 213 ber. 231;1991 S.64; 1992 S.42;1996 S. 290; 1998 S. 243; 2001 S. 999; 25.5.2003 S. 335 03, Gl.-Nr.: 2129-1-1-U.
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998. GVBl. I S. 593, geändert durch § 5 d. Gesetzes vom 27. Dezember 1999. GVBl. S. 532, zuletzt geändert durch § 8 d. Gesetzes vom 24. Dezember 2002, GVBl. S. 975.
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 27. Juli 1957, neugefasst durch Bekanntmachung vom 19. August 2002 I 3245, geändert durch Art. 6 G vom 06. Januar 2004 I 2; BGBII 1957,1110,1386.
BayWG	Bayerisches Wassergesetz in der Fassung vom 19. Juli 1994, GVBl. S. 822;...; 1995 S. 353; 1997 S. 311, S. 348; 1998 S. 412; 1999 S. 36, 532; 2001 S.140; 2003 S.32503; 2003 S.48203, BayRS 753-1-U.  Gesetz zur Änderung des Bayerischen Wassergesetzes, des Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes, des Waldgesetzes für Bayern und des Bayerischen Arbeitsschutz- Zuständigkeitsgesetzes vom 25. Mai 2003, GVBl. Nr.12 vom 30.05.2003, S. 325.
Landesentwicklungsplan 2003	Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (Hrsg.), Information aus dem Internet, Stand April 2003.
Regionalplan Industrieregion Mittelfranken	Hrsg. vom Planungsverband Industrieregion Mittelfranken.
FNP und LP Stadt Höchststadt	Flächennutzungsplan u. Landschaftsplan Stadt Höchststadt a. d. Aisch, bearbeitet durch die Ortplanungsstelle für Mittelfranken Höchststadt, Stand 1996.
EGR in der Bauleitplanung	Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)- „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. München: 1999.

Die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange werden wie folgt in der Planung berücksichtigt:

#### **Allgemeine Hinweise**

Um die Hochwassergefahr an den Unterläufen der Flüsse durch die unvermeidliche Flächenversiegelung nicht zu erhöhen, wird der Regenwasserabfluss durch Schaffung von Regenrückhaltebecken soweit gedrosselt, dass dem städtischen Abwassersystem nach Errichtung der Baugebiete nicht mehr Regenwasser zufließt als vorher. Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen



können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden durch eine möglichst geringe Flächenversiegelung niedrig gehalten und durch Pflanzung von Hecken sowie Umwandlung von intensiv bearbeiteten landwirtschaftlichen Nutzflächen in extensiv genutzte, bzw. ökologisch aufgewertete Flächen ausgeglichen. Die sich aus der Flächenbilanzierung ergebenden Maßnahmen werden im Punkt 2.6.3 detailliert beschrieben.

## **Besondere Hinweise**

### Abwasserbeseitigung

Die Kläranlagenplanung der Kläranlage Zentbechhofen sieht für den Ortsteil Greuth keine zusätzlichen Baugebietsausweisungen vor. Der geplante Ausbau der Kläranlage auf 750 EW berücksichtigt lediglich für den Ortsteil Zentbechhofen ein neues Baugebiet (für 112 E). Mit der Ausweisung des Baugebietes im Ortsteil Greuth wird demnach die gemeindliche Entwicklung im Einzugsbereich der Kläranlage Zentbechhofen weiter eingeschränkt. Nennenswerte Reserven besitzt die Kläranlage Zentbechhofen dann nicht mehr.

Die Entwässerung der geplanten Baugebiete in den Ortsteilen Greuth und Nackendorf soll im Trennverfahren erfolgen.

Bei der Durchführung der weiteren Erschließungsplanung ist darauf zu achten, dass nachfolgende Hinweise Beachtung finden.

Dachflächen in Wohngebieten sind in der Regel gering belastet (Ausnahme: unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen). Zu entwässernde Flächen dürfen nur an eine Einleitungsstelle, die in ein oberirdisches Gewässer mündet, angeschlossen werden, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers nach den Umständen des Einzelfalls nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist (s. Ziffer 4.1 TREN OG).

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist in vielen Fällen die ökologisch sinnvollere Art der Regenwasserbeseitigung. Wesentliche Voraussetzungen für das Versickern von Niederschlagswasser sind die ausreichende Durchlässigkeit des Bodens sowie ein ausreichender Flurabstand. Sofern eine dezentrale Versickerung als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden sollte, müssten natürlich vorab die hydrogeologischen Gegebenheiten geprüft werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb auch die Möglichkeiten einer Versickerung zu prüfen und, sofern möglich, im Bebauungsplan vorzuschreiben.

Die dezentrale Versickerung wird hier unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – fallen. In § 3 Abs. 1 NWFreiV wird zum erlaubnisfreien Versickern eine „flächenhafte“ Versickerung über den Oberboden voraus-



gesetzt. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) müssen beachtet werden.

Nur wenn eine Versickerung nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser gesammelt und in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden.

Bei einem dezentralen Einleiten von Regenwasser in ein Oberflächengewässer (Baugebiet Nackendorf) im Rahmen des Gemeindegebrauchs nach § 23 WHG bzw. Art 21 Abs. 1 BayWG müssen die in den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser“ (TRENOW) festgelegten Anforderungen und Grundsätze beachtet werden.

Die „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ des Merkblattes ATV - DVWK - M 153 sind zu beachten. Die hydraulische Belastbarkeit des Vorfluters nach Kap. 6.3.2 M 153 verlangt Maßnahmen zur Speicherung und dosierten Ableitung des Regenwassers.

### Naturschutz

1. Den Änderungsdarstellungen im Ortsteil Nackendorf wird zugestimmt.
2. Die ursprünglich vorgesehene Erweiterung von Bauflächen im Ortsteil Greuth berührte Grundzüge der Landschaftsplanung und hätte die qualifizierte Fortschreibung des Landschaftsplans erfordert.

Um den erforderlichen Eingriff in die Natur zu minimieren wurden die Bauflächen im Bereich der geschützten Hecken reduziert und zu diesen Abstandsflächen festgesetzt damit die Funktionszusammenhänge in Naturschutzbelangen gesichert sind. Die Bauflächen wurden auf Ackerflächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht unproblematisch sind, verlegt sowie um 50% von 1,5 ha auf ca. 0,7 ha verringert.

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen auf die überregionalen natürlichen Zusammenhänge zu kompensieren ist ein Ersatzkonzept in unmittelbarer Nähe vor Ort auf den Flurnummern 182 und 58 (nördlicher Teil) Gemarkung Greuth zu entwickeln. Für die Teilfläche aus Fl. Nr. 58 Gemarkung Greuth wird die erforderliche Festlegung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

3. Ortsteil Sterpersdorf: Die Darstellung im Flächennutzungsplans- und Landschaftsplan wird befürwortet.
4. Ortsteil Schwarzenbach: Die Darstellung im Flächennutzungsplans- und Landschaftsplan wird befürwortet.

### Immissionsschutz

Grundsätzlich bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die vier Änderungen der Bereiche 9.01, 9.02, 9.03 und 9.04.



## **2.2 Beschreibung der Prüfungsmethodik der Umweltprüfung**

### **2.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Es sind weitestgehend alle Umweltbelange von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen und somit untersuchungsrelevant.

Im Landschaftsplan werden die naturschutzrechtlich relevanten Belange Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere / Pflanzen und Landschaftsbild betrachtet. Die wichtigsten Aspekte werden im Umweltbericht dargestellt. Die Umweltbelange Mensch, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie ihre Wechselwirkungen werden ausführlich behandelt.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch (Wohnen, Erholung), Tiere, Wasser, Klima / Luft und Landschaft über das Plangebiet des Landschaftsplans hinaus. Für Pflanzen, Boden sowie Kulturelle Güter und Sachgüter ist der Untersuchungsraum des Landschaftsplans ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum resultiert aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung inklusive der hieraus resultierenden räumlichen Trennwirkung.

### **2.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Für das Projekt wird nach gem. § 2a BauGB / UVPG §2, §3 ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht basiert im wesentlichen auf den Aussagen des Landschaftsplans und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

Ergänzend werden insbesondere die Auswirkungen auf die betroffenen Menschen und die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen beurteilt und dargestellt. Die Ergebnisse der erweiterten Analyse sind in den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan und den Text integriert.

Die Umweltbelange wurden auf Basis folgender Datengrundlagen und Methoden beurteilt:



**Tabelle1: Datengrundlagen und Untersuchungsmethoden**

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

Tabelle 1: Datengrundlagen und Untersuchungsmethoden



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

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

### **2.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

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

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

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

## **2.3 Beschreibung der Wirkfaktoren**

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

Die vom Vorhaben Flächennutzungsplan – 9. Änderung zu erwartenden Wirkfaktoren sind im folgenden – differenziert nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren – beschrieben.

### **2.3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

#### **2.3.1.1 Flächeninanspruchnahme**

Fläche des Änderungsbereiches Blatt Nr.9.01: ca. 0,5 ha  
Fläche des Änderungsbereiches Blatt Nr.9.02: ca. 1,3 ha (incl. Aktualisierung)

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an bereits vorhandenen Nutzungen.

Folgende baulichen Nutzungen werden angenommen:

W Wohnbaufläche  
- GRZ (Grundflächenzahl): 0,5

M gemischte Baufläche  
- GRZ (Grundflächenzahl): 0,4



#### **2.3.1.2 Veränderung des Kleinklimas**

Im direkten Umfeld versiegelter Flächen kommt es zu Veränderungen des Kleinklimas.

#### **2.3.1.3 Veränderung des Grundwassers**

Durch die Flächenversiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche. Das von versiegelten Parkplatz- und Verkehrsflächen abfließende Wasser erhöht das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

#### **2.3.1.4 Veränderung des Niederschlagsabflusses**

Das anfallende Oberflächenwasser versickert nicht vor Ort, sondern wird dem Regenrückhaltebecken zugeleitet und der Vorflut zugeführt.

#### **2.3.1.5 Visuelle Wirkfaktoren**

Von den zu errichtenden Gebäuden können störende Wirkungen ausgehen.

#### **2.3.1.6 Licht**

Die derzeitigen Lichtverhältnisse werden sich durch die Installation von Beleuchtungsanlagen verändern.

#### **2.3.1.7 Sonstige Wirkfaktoren**

Weitere Wirkfaktoren sind nicht bekannt



Tabelle 2.1: Anlagebedingte Wirkungen  
– Blatt Nr. 9.01

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Umweltbelange						
	Mensch	Tier	Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft
Anlagebedingte Wirkfaktoren							
Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen	○	○	○	●	○	○	○
Flächenbeanspruchung gesamt	○	○	○	●	○	○	○
Zerschneidung von Funktionsbeziehungen	○	○	○				
Entfernung von Gehölz- und Biotopstrukturen							

Tabelle 2.2: Anlagebedingte Wirkungen  
– Blatt Nr. 9.02

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Umweltbelange						
	Mensch	Tier	Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft
Anlagebedingte Wirkfaktoren							
Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen	○	○	○	●	○	○	●
Flächenbeanspruchung gesamt	○	●	●	●	○	○	●
Zerschneidung von Funktionsbeziehungen	○	●	●				
Entfernung von Gehölz- und Biotopstrukturen	○	●●	●●				

Tabelle 2 : Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange

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



## **2.3.2 Baubedingte Wirkfaktoren**

### **2.3.2.1 Flächeninanspruchnahme/Bodenverdichtung**

Die nicht bebaute Fläche des Bebauungsplangebietes wird vorübergehend als Lager- und Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen. Ob darüber hinaus Flächen außerhalb des Geltungsbereiches für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden müssen ist derzeit unbekannt. Innerhalb der Arbeitsflächen wird der Boden durch den Baubetrieb verdichtet.

### **2.3.2.2 Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen**

Zum Bau der Gebäude im Baugebiet werden Abgrabungen erforderlich sein.

### **2.3.2.3 Wasserentnahmen**

Aufgrund des zeitweise hoch anstehenden Grundwassers müssen bei unterkellerten Bauweisen Maßnahmen zum Schutz gegen Grund- und Stauwasser getroffen werden. Mit der Entnahme von Grundwasser im Bereich der Baugruben ist daher zu rechnen.

### **2.3.2.4 Abwässer**

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen

### **2.3.2.5 Erschütterungen**

Durch den Baustellenbetrieb werden Erschütterungen in üblichem Ausmaß verursacht werden.

### **2.3.2.6 Licht**

Der Baubetrieb wird in der Regel tagsüber erfolgen.

### **2.3.2.7 Lärm**

Im Rahmen des Baubetriebes werden Lärmentwicklungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge, sowie durch den üblichen Transportverkehr von Baustoffen entstehen.

### **2.3.2.8 Luftverunreinigungen**

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zum Ausstoß von Luftschadstoffen.

### **2.3.2.9 Abfälle**

Abfallstoffe unterschiedlichster Art fallen während des Baubetriebes an – v.a. durch den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen.

### **2.3.2.10 Visuelle Wirkfaktoren**

Die Baustelle mit ihrem Fahrzeugbetrieb, den Bau- und Lagerflächen wird das Landschaftsbild vorübergehend störend beeinflussen.

### **2.3.2.11 Sonstige Wirkfaktoren**

Weitere Wirkfaktoren sind derzeit nicht bekannt



**Tabelle 3: Baubedingte Wirkungen**

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Umweltbelange						
	Mensch	Tier	Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft
<b>Baubedingte Wirkfaktoren</b>							
Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial, Baustraßen	○	○	○	●	○	○	●
Abbau, Lagerung und Transport von Boden	○	○	○	●	○	○	○
Bodenverdichtung durch Baumaschinen		○	○	●	○	○	.
Schadstoffemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle	●	○	○	○		●	
Lärm, Erschütterungen durch Maschinen	●	○	○				

Tabelle 3 : Wesentliche baubedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange

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

### 2.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

#### 2.3.3.1 Abwässer

In Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen wird das anfallende Niederschlagswasser auf Strassen und Parkplätzen mit Schadstoffen belastet.

#### 2.3.3.2 Erschütterungen

Mit außergewöhnlichen betriebsbedingten Erschütterungen ist nicht zu rechnen.

#### 2.3.3.3 Lärm

Die angrenzenden Bereiche werden stärker verlärmert als bisher.

#### 2.3.3.4 Licht

Erschließungsflächen werden aller Voraussicht nach beleuchtet werden.

#### 2.3.3.5 Luftverunreinigungen

Durch den Kraftfahrzeugbetrieb wird die Anreicherung mit Luftschadstoffen angereichert.

#### 2.3.3.6 Sonstige betriebsbedingten Wirkfaktoren

Weitere betriebsbedingten Wirkfaktoren sind nicht bekannt.



**Tabelle 4: Betriebsbedingte Wirkungen**

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Umweltbelange						
	Mensch	Tier	Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft
<b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</b>							
Abwässer					●		
Schadstoffemissionen	○	○				○	
Lärm	○	○				.	
Licht	○	○					○

Tabelle 4: Wesentliche betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange

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

## 2.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

### 2.4.1 Bereich Nackendorf / nördlicher Ortsrand

#### 2.4.1.1 Schutzgut Mensch

Das Baugebiet wird ausgewiesen um dringend erforderlichen Wohnraum für den Hoferben oder dessen Verwandte zu schaffen.

#### 2.4.1.2 Schutzgut Tier und Pflanze

Das Untersuchungsgebiet wird als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die unmittelbare Nähe zum Ortsrand hat es als Lebensraum für die Fauna nur eine untergeordnete Bedeutung. Ebenso unbedeutend sind diese Flächen für die Flora.

#### 2.4.1.3 Schutzgut Boden

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

#### 2.4.1.4 Schutzgut Wasser

Nördlich des Grundstückes liegt eine Weiherkette. Bei Unterkellerung ist mit Grundwasser zu rechnen.

#### 2.4.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Auf Grund der Größe des Änderungsbereiches besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber geländeklimatischen Veränderungen.

#### 2.4.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Landschaftsraum ist sehr interessant gegliedert; in direktem Umfeld dominieren intensiv genutzte landwirtschaftliche Äcker, Wiesen und Fischteiche. Südlich des



Grundstückes befindet sich ein als Hecke mit der Nummer 6230/115.07 kartiertes lokal bedeutsames Biotop des Naturraumes Steigerwald von ca. 0,06 ha Größe.

#### **2.4.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere und sonstige Sachgüter bekannt.

### **2.4.2 Bereich Greuth / nördlicher Ortsrand**

#### **2.4.2.1 Schutzgut Mensch**

Das Baugebiet wird ausgewiesen um dringend erforderlichen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Erholungsrelevante Infrastruktur ist nicht vorhanden.

#### **2.4.2.2 Schutzgut Tier und Pflanze**

Das Untersuchungsgebiet wird zum einen Teil ackerbaulich zum anderen als Grünfläche genutzt. Intensiv landwirtschaftlich bzw. als Spielplatz genutzte Flächen haben als Lebensraum für die Fauna nur eine untergeordnete Bedeutung. Ebenso unbedeutend sind diese Flächen für die Flora.

Im Planungs- und Untersuchungsraum in Greuth ist ein als Waldrand lokal bedeutsames unter der Nummer 6231/103.07 kartiertes Biotop des Naturraumes mittelfränkisches Becken von ca. 0,03 ha ausgewiesen.

#### **2.4.2.3 Schutzgut Boden**

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

#### **2.4.2.4 Schutzgut Wasser**

Durch den Hanganschnitt kann bei der Bebauung in Greuth Schichtenwasser zutage treten.

#### **2.4.2.5 Schutzgut Klima/Luft**

In Greuth ist die Ausbildung von lokalen Luftströmungen durch die vorhandene Bebauung bereits eingeschränkt. Die geplante Hangbebauung wird unwesentliche Veränderungen ergeben.

Aus den Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Verkehrswegen und den Änderungsbauflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an.

#### **2.4.2.6 Schutzgut Landschaft**

Der Landschaftsraum ist sehr interessant gegliedert; in direktem Umfeld dominieren intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen. Waldstrukturen lösen durch Hecken gegliederte Acker- und Grünflächen ab.



Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

**Tabelle 5: Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Wechselwirkungen							
Wirkfaktor	Mensch	Tier/Pflanze	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur-/Sachg.
Wirkt auf							
Mensch	Abhängigkeit der Erholungsfunktion von Störungsarmut und Zugänglichkeit	Vielfalt der Arten und Strukturen verbessern Erholungswirkung	Standort für Kulturpflanzen: Ackerland, Grünland und Streuobst		Frischluftezufuhr von Siedlungen,	Erholung abhängig von attraktiver Landschaft	NICHT BETROFFEN
Tier/Pflanze	Intensive Erholung als Störfaktor auf die Tier- und Pflanzenwelt (Grünland, Streuobst etc.)	Einfluss der Vegetation auf die Tierwelt (Biotopkomplex Feldgehölz – Grünland)	Boden als Lebensraum	Einfluss des Bodenwasserhaushalts auf die Vegetation (bes. am Hang) - Bach als Lebensraum	Einfluss auf den Lebensraum für Menschen und Tiere	Vernetzung von Lebensräumen, - Größe von unzerschnittenen Lebensräumen	
Boden		ganzjährige Vegetationsdecke -> Erosionsschutz		Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung, Erosion durch Wind und Niederschlag	Topographie und Relief prägen Landschaftsbild	
Wasser		Vegetation -> erhöht Wasserspeicher und -filterfähigkeit des Bodens	Schadstofffilter und -puffer, - Ausgleichskörper im Wasserhaushalt - Einfluss auf Grundwasserneubildungsrate		Einfluss auf Grundwasserneubildung (Niederschläge, Verdunstungsrate etc.)	Wasser -> beeinflusst Topographie -> prägt Landschaftsbild	
Klima/Luft	Belastung durch Verkehrsimmissionen der Straßen	Gehölze: windhemmend, klimatisch ausgleichend, schadstoff-filternd		Einfluss durch Verdunstung			
Landschaft		Artenreichtum und Strukturvielfalt als Charakteristikum von Natürlichkeit und Vielfalt	Charakteristische Landschaftselemente	belebende Landschaftsstruktur	beeinflusst Standortfaktoren für Vegetation -> prägt Landschaftsbild		
Kulturgüter/ Sachgüter	NICHT BETROFFEN						

Tabelle 5: Wechselwirkungen zwischen Umweltbelangen



## **2.5 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

### **2.5.1 Bereich Nackendorf / nördlicher Ortsrand**

#### **2.5.1.1 Schutzgut Mensch**

Für diesen Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wurde eine Schutzzone zur Elektrohochspannungsleitung festgelegt um die angrenzende Wohnbebauung zu schützen.

#### **2.5.1.2 Schutzgut Tier und Pflanze**

Die Bebauung des Geländes mit zwei Wohngebäuden führt unter Berücksichtigung des plangegebenen Zustandes zu einem Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere von untergeordneter Bedeutung, da sich die beanspruchte Fläche des Änderungsbereiches bisher unter intensiver landwirtschaftlicher Nutzung in unmittelbarer Siedlungsnähe befand.

#### **2.5.1.3 Schutzgut Boden**

Bei der Verwirklichung der Planung kommt es zu einem naturschutzrechtlichen Verlust von offenem belebten Boden durch Bebauung und Flächenversiegelung. Betroffen sind Böden von mittlerem landwirtschaftlichen Ertragspotential.

#### **2.5.1.4 Schutzgut Wasser**

Die Grundwasserneubildung wird als Folge der zusätzlichen Versiegelung von Flächen geringfügig reduziert. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur bedingt in den offenen Grünflächen möglich. Der überwiegende Teil des Oberflächenwassers wird direkt eingeleitet und somit dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen.

#### **2.5.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

Im Umfeld von bebauten und versiegelten Flächen wird die Temperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen.

#### **2.5.1.6 Schutzgut Landschaft**

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

#### **2.5.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

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

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

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin unter intensiver landwirtschaftlicher Nutzung bleiben.

### **2.5.2 Bereich Greuth / nördlicher Ortsrand**

#### **2.5.2.1 Schutzgut Mensch**

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sind keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich.

#### **2.5.2.2 Schutzgut Tier und Pflanze**



Die Bebauung des Geländes mit Wohngebäuden und Zufahrten führt unter Berücksichtigung des plangegebenen Zustandes bei den Ackerflächen und der als Bolzplatz genutzten Grünfläche zu einem Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere von untergeordneter Bedeutung, da sich die beanspruchte Fläche des Geltungsbereiches bisher unter intensiver Nutzung befand.

Im Ortsteil Greuth ist jedoch ein als Waldrand kartiertes Biotop von ca. 0,03 ha betroffen für das hochwertige Ausgleichsflächen erforderlich sind.

#### **2.5.2.3 Schutzgut Boden**

Bei der Verwirklichung der Planung kommt es zu einem naturschutzrechtlichen Verlust von offenem belebten Boden durch Bebauung und Flächenversiegelung. Betroffen sind Böden von mittlerem landwirtschaftlichen Ertragspotential.

#### **2.5.2.4 Schutzgut Wasser**

Die Grundwasserneubildung wird als Folge der zusätzlichen Versiegelung von Flächen reduziert. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur bedingt in den offenen Grünflächen möglich. Der überwiegende Teil des Oberflächenwassers wird direkt eingeleitet und somit dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen.

#### **2.5.2.5 Schutzgut Klima/Luft**

Im Umfeld von bebauten und versiegelten Flächen wird die Temperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen. Durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs im Planungsgebiet wird sich die Schadstoffbelastung der Luft erhöhen. Eine Barrierewirkung durch Bebauung mit der Folge der Bildung von Kaltluftseen und der damit verbundenen drastischen Änderung des Klein- und Mikroklimas ist nicht zu erwarten.

#### **2.5.2.6 Schutzgut Landschaft**

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

#### **2.5.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

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

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

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin unter intensiver landwirtschaftlicher Nutzung bleiben bzw. als Grünfläche in Siedlungsnähe genutzt werden.

### **2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **2.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen sind – bezogen auf sämtliche Umweltschutzgüter – die im nachfolgenden genannten Maßnahmen vorgesehen:

- Schutzstreifen zu Elektrohochspannungsleitungen.
- Eingrünung des Baugebietes durch strukturbildende Baumreihen.

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



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

- Dauerhafte Inanspruchnahme von belebten Boden durch Überbauung und Versiegelung (Nackendorf 0,18 ha, Greuth 0,73 ha).

### 2.6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe die nicht im Änderungsbereich ausgeglichen werden können sind Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle vorgesehen.

- Gemarkung Sterpersdorf, Fl.Nr. 101/1, Ausgleichsfläche: 1,0 ha

Aufwertung als Biotopverbundsystem von Waldrändern mit vorgelagerten Hecken.

- Gemarkung Schwarzenbach, Fl.Nr. 110, Ausgleichsfläche: 1,8 ha

Aufwertung als Biotopverbundsystem von Waldrändern mit vorgelagerten Hecken.

### 2.6.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 19 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und 1a des Baugesetzbuches durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Zur Beurteilung des Eingriffes werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff verglichen.

Entsprechend dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung bzw. dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ergänzte Fassung) (siehe Anhang) wird davon ausgegangen, dass der Eingriff in Nackendorf innerhalb der Änderungsfläche ausgeglichen werden kann. Der Eingriff in Greuth muss auch mit Maßnahmen außerhalb der Änderungsfläche ausgeglichen werden. Ein Ersatzkonzept ist in unmittelbarer Nähe auf den Flurnummern 182 und 58 (nördlicher Teil) der Gemarkung Greuth zu entwickeln. Für die Teilfläche aus Fl. Nr. 58 der Gemarkung Greuth wird die erforderliche Festlegung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

### 2.6.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Um negative Auswirkungen auf die Gewässer zu vermeiden ist die Funktionsfähigkeit der Sammelbecken bzw. die Einhaltung der Richtlinie „TREN OG - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ regelmäßig zu überwachen.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen sind im Zuge der weiterführenden Bauleitplanung detaillierter auszuarbeiten und zu kontrollieren. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene

nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden geschützten Biotopen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

## **2.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

### Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Höchststadt plant am nördlichen Ortsrand von Nackendorf eine 0,2 ha große Fläche in Wohnbaufläche und am nördlichen Ortsrand von Greuth eine 0,73 ha große Fläche in gemischte Baufläche zu ändern.

Als Maß der baulichen Nutzung ist als GRZ (Grundflächenzahl):0,5 bzw. 0,4 vorgesehen.

### Auswirkungen auf die Umwelt

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen voraussichtlich durch den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ebenso wie erhöhten Regenwasserabfluss und Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet. Lebensräume für Pflanzen und Tiere gehen verloren, der Biotopverbund wird beeinträchtigt.

### Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die geplante Bebauung ist im Planungsprozess zu optimieren um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitgehend minimieren zu können. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet deutlich reduziert und teilweise kompensiert werden.

Die Eingriffe in die Umweltbelange Tiere/Pflanzen können durch Neupflanzung von Bäumen reduziert werden. Es bleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen.

Der Verlust von Boden mit allen Funktionen kann durch Minimierung der Versiegelung teilweise reduziert werden.

Beeinträchtigungen des Umweltbelanges Wasser können durch die Einleitung des Niederschlagswassers über fachgerecht angelegte Regenrückhaltebecken in den Vorflutgraben und die Einhaltung der Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

### Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen

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

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



**ANHANG 1: Blätter zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

**ANHANG 2: Karte 1 Bestandsanalyse**

**ANHANG 3: Karte 2 Eingriff**

**Liste 1a Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter (vgl. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)**

**GEBIETE GERINGER BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD (KATEGORIE I)**

**Arten und Lebensräume**

naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen, wie:

- \* Pflanzungen > 10 Jahre alt), ohne Vorkommen von Rote Liste Arten
- \* strukturarme Zier- und Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten, Erwerbsgartenbau, Baumschulen
- \* Christbaumkulturen, junge Obstkulturen und Erstaufforstungen
- \* Straßenbegleitgrün bei regelmäßiger, intensiver Pflege
- \* Grünland/Grünflächen, intensiv gepflegt
- \* Intensivrasen, z.B. Sportanlagen
- \* Ackerflächen, regelmäßig gepflügt
- \* Brachflächen (> 10 Jahre alt), ohne Vorkommen von Rote Liste Arten
- \* teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege
- \* naturfern ausgebaute Gewässer

**Boden**

- \* Teilversiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, sonstige feste Beläge
- \* befestigte Verkehrs- und Lagerflächen, befestigte Sportflächen (z.B. Kunststoffbahnen)

**Wasser**

- \* verrohrte Gewässer, naturfern ausgebaute Gewässer
- \* Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser
- \* Flächen ohne Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässige Flächen)

**Klima und Luft**

- \* großflächig versiegelte Bereiche
- \* Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld
- \* Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

**Landschaftsbild**

- \* ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften
- \* Sanierungsbereiche, Ortsabrundungen, vor allen bei stark überprägten dörflichen und städtischen (heterogene Bauformen)
- \* Industrie- und Gewerbegebiete ohne Eingrünung

Sinngemäße Erweiterungen in dieser Liste sind möglich



**Liste 1b Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter (vgl. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)**

**GEBIETE MITTLERER BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD (KATEGORIE II)**

**Arten und Lebensräume**

Flächen mit naturnahen und/oder extensiv genutzten Elementen, wie:

- \* strukturarme Forste (> 10 Jahre)
- \* Bauminselfeldgehölze/ Hohlwege
- \* Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten
- \* extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün
- \* Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand (Streuobstwiesen > 30 Jahre)
- mesophiles Grünland
- \* geschnittene Degenerationsstadien von Feuchtflächen und Magerstandorten
- \* Ruderalflächen, Brachflächen (>10 Jahre)
- \* alte Landschaftsparks und strukturreiche große Gärten
- \* bedingt naturnahe Kleingewässer
- \* strukturreiche Gräben und Versickerungsmulden

**Boden**

- \* anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z.B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen

**Wasser**

- \* Gewässer mit mittlerer Gewässergüte
- \* Gewässer mit veränderter Wasserführung/-stand
- \* Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand
- \* Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden

**Klima und Luft**

- \* Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen

**Landschaftsbild**

- \* bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Sinnmäßige Erweiterungen in dieser Liste sind möglich

**Liste 1c Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter (vgl. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)**

**GEBIETE HOHER BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD  
KATEGORIE III**

**Arten und Lebensräume \*\*\***

Naturnahe Biotop- und Nutzungstypen, wie:

- \* Strukturreiche Wälder auf alten Waldstandorten, allenfalls naturnah genutzt
- \* artenreiche, ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, Waldränder
- \* Einzelhecken
- \* Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte
- \* alte Landschaftsparks, strukturreiche, große Gärten
- \* Krummholzgebüsche und alpine Hochstaudengesellschaften
- \* Magerrasen, Heiden, Borstgrasrasen, offene Binnendünen, wärmeliebende Säume, offene, natürliche Block- und Geröllhalten
- \* Moor-, Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- \* Moore und Sümpfe, Röhrichte, seggen- oder binsenreiche Naß- und Feuchtwiesen, Pfeifengraswiesen und Quellbereiche
- \* natürliche und naturnahe Fluß- und Bachabschnitte einschl. ihrer Überschwemmungsgebiete sowie stehende Gewässer und ihre Verlandungsbereiche
- \* Vorkommen regional/landkreisbedeutsamer Tier- und Pflanzenarten nach ABSP

**Boden**

- \* Unbeeinflusster bzw. geringfügig veränderter, naturnaher Bodenaufbau
- \* seltene Böden
- \* historisch überprägter Naturboden mit einer vom Menschen weitgehend unbeeinflussten Sekundärentwicklung

**Wasser**

- \* Gewässer mit hoher Gewässergüte
- \* Nicht ausgebaute Fließ- und Stillgewässer
- \* Bereiche ohne Beeinträchtigung des Grundwasserstandes
- \* Gebiet mit niedrigem, intakten Grundwasserflurabstand
- \* Retentionsbereiche in den Auen
- \* Bereiche hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung

**Klima und Luft**

- \* Kaltluftentstehungsgebiete
- \* klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- \* Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche

**Landschaftsbild**

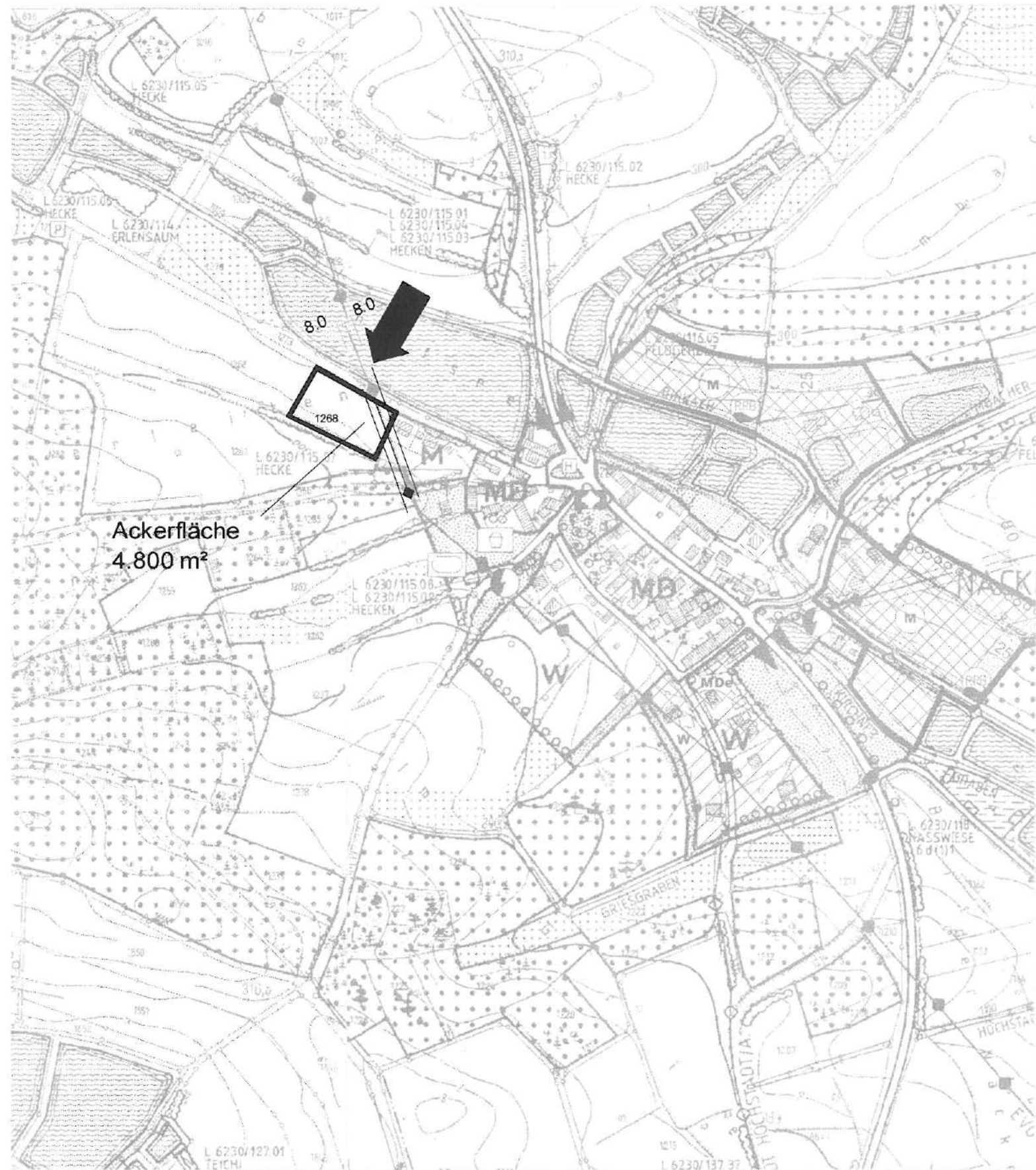
- \* Bereich mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen
- \* Bereiche mit Ensemblewirkung (kleinräumig, strukturierte Bereiche) z.B. Streuobstwiesen
- \* Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit historischen Landnutzungsformen
- \* Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen, Gartendenkmäler
- \* Bereiche die unmittelbar an flächenhafte Schutzgebiete nach dem III. Abschnitt des BayNatSchG angrenzen
- \* rahmenbildende Bereiche wie Ufer, Waldränder, usw. und Bereiche mit besonderer Erholungseignung

Sinngemäße Erweiterungen in dieser Liste sind möglich

\*\*\* Soweit es sich dabei um gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 13 d BayNatSchG handelt, ist zu



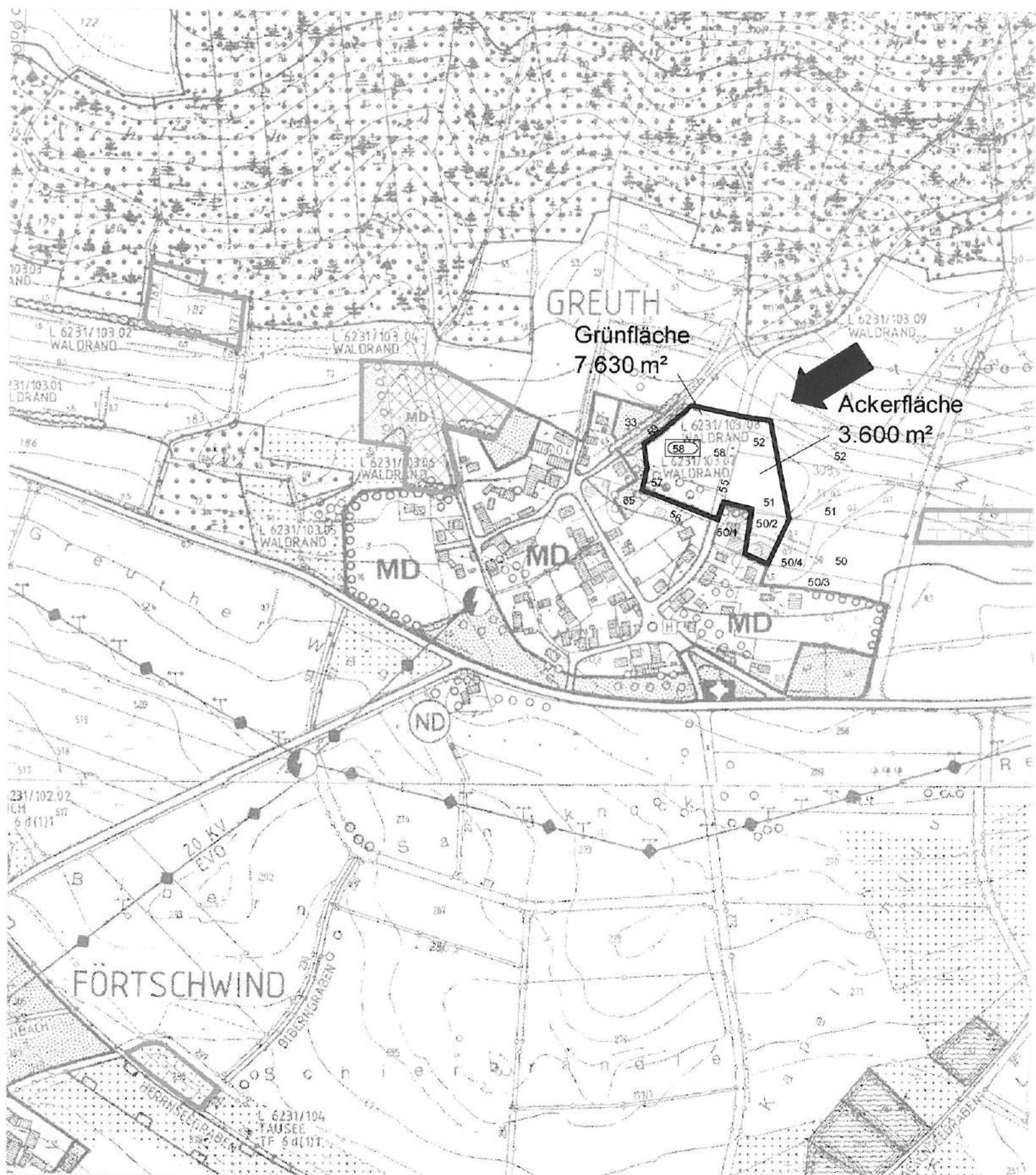
beachten, daß die hierfür geltenden besonderen Biotopschutzbestimmungen selbständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Bei Festsetzungen zu einer evtl. Überbauung solcher Flächen muß deshalb die erforderliche Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme wird im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde getroffen.



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH**  
 BEREICH NACKENDORF / NÖRDL. ORTSRAND M 1:5000  
 9. ÄNDERUNG BLATT NR. 9.01 STAND: 08.04.2008  
**EGR KARTE 1 "BESTANDSANALYSE"**







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

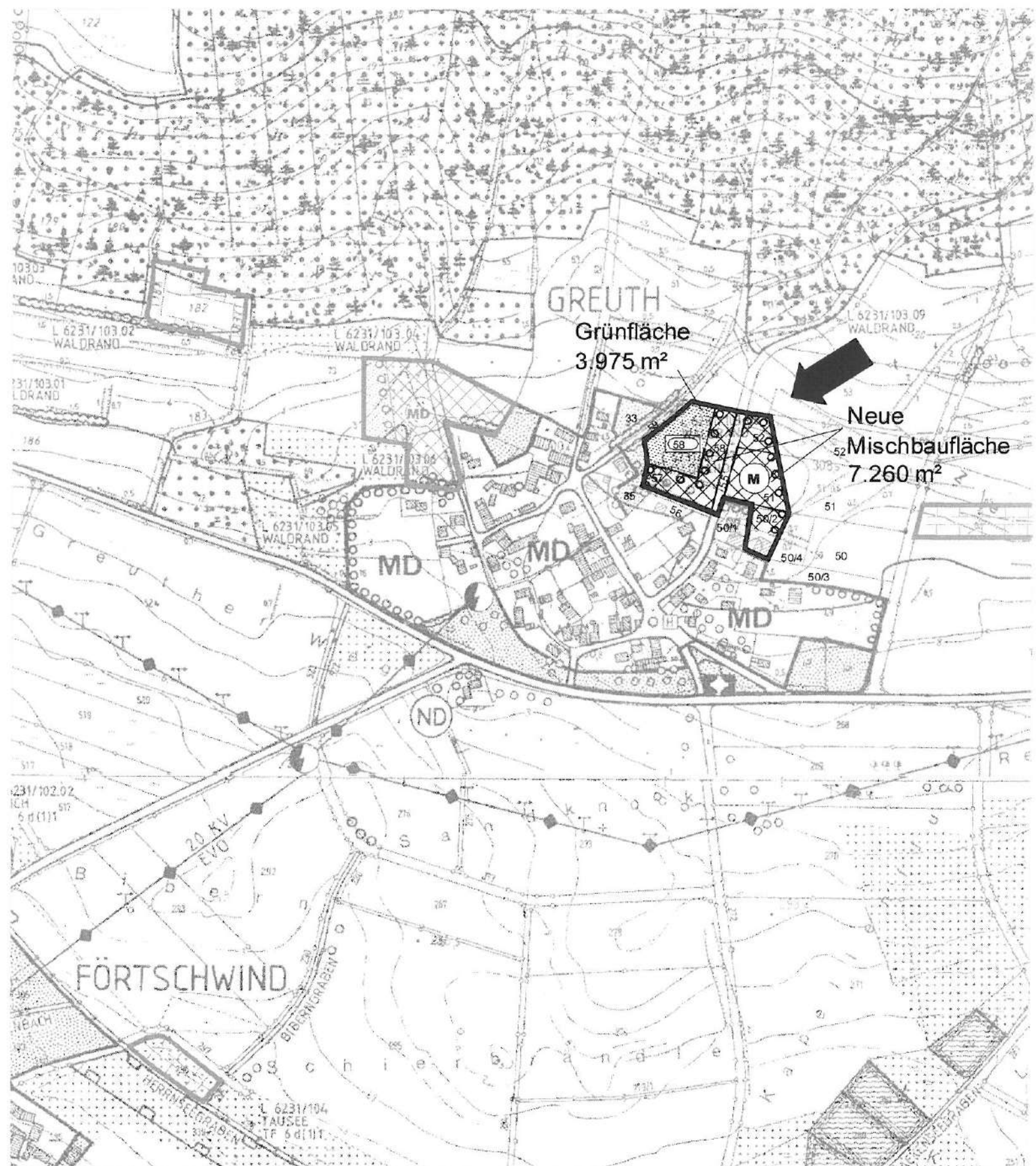
M 1:5000

9. ÄNDERUNG BLATT NR. 9.02

STAND: 08.04.2008

**EGR KARTE 1 "BESTANDSANALYSE"**





**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT A. D. AISCH**  
 BEREICH GREUTH M 1:5000  
 9. ÄNDERUNG BLATT NR. 9.02 STAND: 08.04.2008  
**EGR KARTE 2 "EINGRIFF"**

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

**ZUM**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
UND LANDSCHAFTSPLAN  
9. ÄNDERUNG**

**DER STADT**

**HÖCHSTADT A. D. AISCH**

**LANDKREIS: ERLANGEN – HÖCHSTADT**



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



Ziel der Flächennutzungsplanänderung	2
Verfahrensablauf	3-4
Beurteilung der Umweltbelange	5-6
Abwägungsvorgang	6

## ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### Nackendorf / Nördlicher Ortsrand

Die Änderung betrifft die Flurnummer 1268 der Gemarkung Schirnsdorf.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,5 ha.

Die Änderung wird erforderlich, um ein Baurecht für den Hoferben bzw. dessen nahe Verwandten im Ortsteil zu gewinnen. Die vorhandene Ackerfläche wird in eine Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 0,2 ha und eine Grünfläche im engeren Siedlungsbereich (Streuobstwiese) von ca. 0,3 ha geändert.

### Bereich Greuth

Die Änderung betrifft den nördlichen Ortsrand von Greuth. Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Greuth. Er umfasst die Fl.Nr. 57 sowie TFl. 58, TFl. 50/2, TFl. 51, TFl. 52 und TFl. 55.

Die Größe der Fläche beträgt einschl. Aktualisierung ca. 1,3 ha.

Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche im engeren Siedlungsbereich die bereits teilweise mit Einfamilienhäusern und Lagerhallen bebaut ist, wird in Baufläche geändert um der gestiegenen Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Greuth nachkommen zu können.

### Bedarfsflächen für den ökolog. Ausgleich

Für den Fall, dass bei der Ausweisung von Bebauungsplänen eine Kompensation der Änderungsflächen auf Grund ihrer hohen Wertigkeit innerhalb des Baugebietes nicht geleistet werden kann, wird folgende Vorbehaltsfläche für den ökologischen Ausgleich ausgewiesen, auf welcher Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden können.

Fläche in der Gemarkung Sterpersdorf auf Fl.Nr. 101/1

Die Änderungsfläche befindet sich in städtischem Besitz .

Die Ausweisung soll der Aufwertung des Biotopverbundsystems von Waldrändern mit vorgelagerten Hecken dienen. Die Fläche beträgt ca. 1,0 ha.

Fläche in der Gemarkung Schwarzenbach auf Fl.Nr. 110

Die Änderungsfläche befindet sich in städtischem Besitz .

Die Ausweisung soll der Aufwertung des Biotopverbundsystems von Waldrändern mit vorgelagerten Hecken dienen.

Die Fläche beträgt ca. 1,8 ha.



## VERFAHRENSABLAUF

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

### Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 29.01.2007 hat in der Zeit vom 20.02. bis 21.03.2007 und vom 06.08. bis 07.09.2007 stattgefunden (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchstädt Nr. 3 vom 09.02.2007 und Nr. 15 vom 27.07.2007).

Von den Bürgern Manfred Hahn und Irmgard Hahn wurde angeregt Teilflächen der Fl. Nr. 51 und 52 in die Änderung mit aufzunehmen.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.07.2007 zum Vorentwurf des Planes mit Begründung zur Stellungnahme aufgefordert.

Das Landratsamt Erlangen-Höchstädt wies als untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass Die Erweiterung von Bauflächen im Ortsteil Greuth Grundzüge der Landschaftsplanung berührt und die qualifizierte Fortschreibung des Landschaftsplans erforderlich ist, weil die überplanten Flächen Teilflächen eines Biotopverbundsystems sind, das aus Streuobstbeständen, Hecken, Waldrändern, kleinstrukturierten Acker- und Wiesenflächen, Feldrainen, Feldgehölzen und naturnahen Waldflächen besteht. Bezüglich des Immissionsschutzes und Städtebaus wurde vorgeschlagen die Art der angestrebten Nutzung noch mal zu überprüfen. Vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wurden allgemeine Anregungen zur Abwasserbeseitigung und zum Gewässerschutz vorgebracht. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Entwässerung der geplanten Baugebiete in den Ortsteilen Greuth und Nackendorf im Trennverfahren erfolgen soll und die Kläranlage Zentbechhofen keine nennenswerten Reserven mehr besitzt. Das Amt für Landwirtschaft und Forsten, Fürth und der Bayerische Bauernverband äußerten Bedenken zur Ausweisung der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen. Die Autobahndirektion Nordbayern, der Kreisbrandrat und die Telekom brachten allgemeine Anregungen zum jeweiligen Sachgebiet vor.

### Öffentliche Auslegung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Flächennutzungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.11.2007 bis 13.12.2007 vorgestellt.

Seitens der Bürger gab es keine Anregungen und Einwände.

Das Landratsamt Erlangen-Höchststadt wies auf Unklarheiten in der Darstellung hin und teilte mit, dass die durch die untere Naturschutzbehörde vorgetragene naturschutzfachliche Einwände in der Abwägungsentscheidung nicht hinreichend berücksichtigt wurden und hier aus naturschutzfachlicher Sicht ein offensichtlicher Abwägungsfehler vorliegt. Es sei zweifelhaft, ob die vorgetragene Einwände insbesondere bzgl. der Beeinträchtigung naturschutzfachlicher Funktionszusammenhänge einer sachgerechten Sachdatenermittlung unterzogen und die erforderliche Ermittlung der Abwägungsinhalte erfolgt ist und der Abwägungsentscheidung zu Grunde liegt. Seitens des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt wurde daher dringend empfohlen, die erforderliche Fortschreibung des Landschaftsplanes gemäß der Stellungnahme des Fachbereiches Naturschutz vorzunehmen. Die Versorgungsunternehmen für Strom und Telefon machten allgemeine Anregungen zum Flächennutzungsplan. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bat um einen Hinweis in der Begründung zu Art. 8 Abs. 1 DSchG.

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

Der Flächennutzungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 08.04.2008 festgestellt und dem Landratsamt Erlangen-Höchststadt zur Genehmigung vorgelegt.



## BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

### Auswirkungen auf die Umwelt

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen voraussichtlich durch den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ebenso wie erhöhter Oberflächenabfluss und Verringerung der Grundwasserneubildung in den Änderungsgebieten. Lebensräume für Pflanzen und Tiere gehen verloren, der Biotopverbund wird beeinträchtigt.

### Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die geplante Bebauung ist im Planungsprozess zu optimieren, um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitgehend minimieren zu können. Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet deutlich reduziert und teilweise kompensiert werden.

Die Eingriffe in die Umweltbelange Tiere/Pflanzen können durch Neupflanzung von Bäumen reduziert werden. Es bleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen.

Der Verlust von Boden mit allen Funktionen kann durch Minimierung der Versiegelung teilweise reduziert werden. Es bleiben jedoch Beeinträchtigungen, die extern kompensiert werden müssen.

Beeinträchtigungen des Umweltbelanges Wasser können durch die Einleitung des Niederschlagswassers über fachgerecht angelegte Regenrückhaltebecken in den Vorflutgraben und die Einhaltung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

### Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen

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

Die im Plangebiet Greuth nicht kompensierbaren Eingriffe in die Umweltbelange Boden, Tiere und Pflanzen können außerhalb auf den für den ökologischen Ausgleich ausgewiesenen Bedarfsflächen in Abstimmung mit einer Untersuchung der Flora und Fauna im weiteren Umfeld des Änderungsbereiches kompensiert werden. Diese Untersuchung wurde bereits an das IVL Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie aus Hemhofen in Auftrag gegeben. Die Untere Naturschutzbehörde hat dieser Vorgehensweise zugestimmt.

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

## ABWÄGUNGSVORGANG

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Die allgemeinen Anregungen des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt, des Wasserwirtschaftsamtes, des Landesamtes für Denkmalpflege, der Deutschen Telekom AG, der E.ON Bayern AG, der Autobahndirektion und des Bundes Naturschutz wurden zur Kenntnis genommen. Der überwiegende Teil der Forderungen des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt, des Amtes für Landwirtschaft und Forsten und des Wasserwirtschaftsamtes wurde berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Eine Untersuchung der Flora und Fauna im weiteren Umfeld des Änderungsbereiches im Ortsteil Greuth wurde an das IVL Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie aus Hemhofen in Auftrag gegeben.

Die Anträge von Irmgard und Manfred Hahn bezüglich Fl. Nr. 51 und 52 Gemarkung Greuth fanden Berücksichtigung.

Die Stadt:



Brehm, 1. Bürgermeister

Bearbeitung:

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