



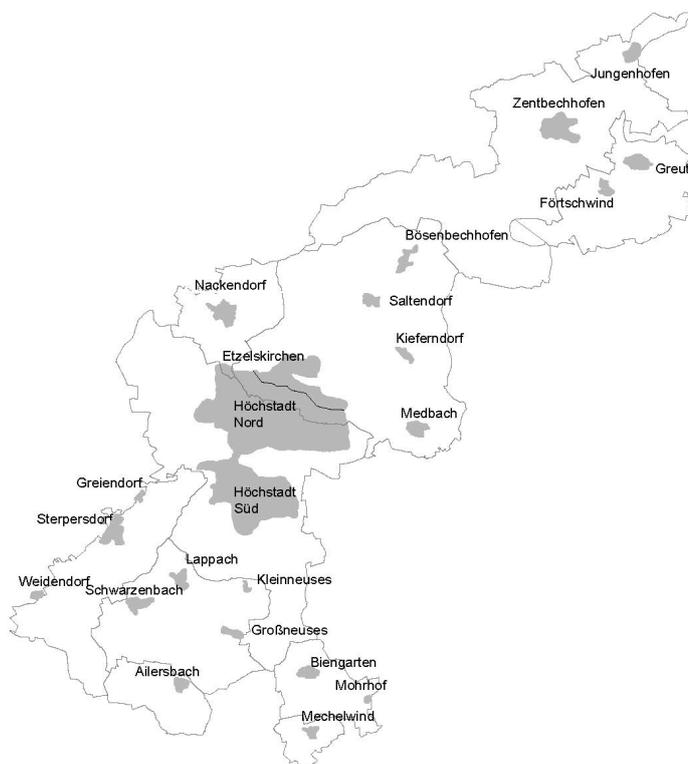
STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH

MARKTPLATZ 5

91315 HÖCHSTADT AN DER AISCH

Unterschrift

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HÖCHSTADT AN DER AISCH Begründung



Planungsstand: Höchststadt, den 28.03.2022

Planungsphase: Erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

Unterschrift

INHALT

1	VORBEMERKUNGEN	5
1.1	Planungsanlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	5
1.2	Gesetzliche Grundlagen	7
1.2.1	Flächennutzungsplan	7
1.2.2	Landschaftsplan	8
1.3	Rechtsverbindlichkeit und Geltungsdauer	9
1.4	Verfahrensablauf	9
1.4.1	Durchgeführte Verfahrensschritte	10
1.4.2	Nachbargemeinden, Träger öffentlicher Belange	10
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	13
2.1	Lage in der Region/ Gebietsgrösse und Flächennutzungen	13
2.2	Übergeordnete Planung / Planungsvorgabe, Fachplanung	14
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	14
2.2.2	Regionalplan	15
2.2.3	Bauleitplanung	16
2.2.4	Fachplanungen	18
2.2.5	Denkmalschutz	23
2.2.6	Altlasten	37
2.2.7	Weitere Planungsgrundlagen	38
2.3	Historische Entwicklung	39
2.4	Entwicklungen der Bevölkerung, des Wohnungsbaus und der Wirtschaftsstruktur	42
2.5	Verkehr	43
2.5.1	Straßen und Wege	43
2.5.2	Verkehrssituation im Stadtgebiet	46
2.5.3	Anlagen für ruhenden Verkehr	47
2.5.4	E-Mobilität	47
2.5.5	Öffentliche Verkehrsmittel	47
2.6	Technische Infrastruktur	48
2.6.1	Wasserversorgung	48
2.6.2	Abwasserbeseitigung	49
2.6.3	Oberflächenwasser	49
2.6.4	Energieversorgung	50
2.6.5	Telekommunikation	52
2.6.6	Abfallbeseitigung	52
2.6.7	Rohstoffvorkommen	53
2.7	Gemeinbedarf	53
2.7.1	Verwaltung	54



2.7.2	Kindertageseinrichtungen und Schulen.....	54
2.7.3	Kirchliche Einrichtungen.....	55
2.7.4	Kulturelle Einrichtungen.....	55
2.7.5	Sozialwesen	55
2.7.6	Gesundheitswesen	56
2.7.7	Post.....	56
2.7.8	Feuerwehr.....	56
2.7.9	Sicherheit und Ordnung.....	56
2.7.10	Öffentliche Verwaltung.....	56
2.7.11	Sportanlagen.....	56
2.8	Grün- und Freiflächen.....	57
2.8.1	Sportanlagen innerhalb von Grünflächen	57
2.8.2	Spiel- und Bolzplätze.....	57
2.8.3	Friedhof	57
2.8.4	Kleingärten	57
2.8.5	Freizeit und Erholung.....	57
2.8.6	Hundesportanlagen	58
3	PLANUNGSBERICHT.....	59
3.1	Änderungsflächen Kernstadt und Etzelskirchen.....	68
3.1.1	Höchstadt.....	68
3.1.2	Etzelskirchen	72
3.2	Erweiterungsflächen Kernstadt und Etzelskirchen	74
3.2.1	Höchstadt.....	74
3.2.2	Etzelskirchen	78
4	PLANUNGSBERICHT ZU DEN ORTSTEILEN	88
4.1	Ailersbach	88
4.2	Biengarten	91
4.3	Bösenbechhofen	96
4.4	Förtschwind	99
4.5	Greiendorf.....	102
4.6	Greuth.....	105
4.7	Großneuses	109
4.8	Jungenhofen	111
4.9	Kieferndorf.....	113
4.10	Kleinneuses	116
4.11	Lappach	119
4.12	Mechelwind	121
4.13	Medbach.....	124
4.14	Mohrhof.....	128

4.15	Nackendorf	130
4.16	Saltendorf	133
4.17	Schwarzenbach	135
4.18	Stepersdorf	137
4.19	Weidendorf	141
4.20	Zentbechhofen	143
4.21	Photovoltaik.....	146

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Höchststadt wurde am 31.10.1997 rechtskräftig, nachdem bereits 1984 der Aufstellungsbeschluss hierfür gefasst wurde. Der landschaftsplanerische Teil wurde ca. 1989 erstellt. Seit der ersten Änderung 1999 wurden inzwischen 20 Änderungsverfahren eingeleitet, wobei einige Änderungen nicht genehmigt bzw. nicht rechtskräftig wurden oder die geplanten Verfahren vorzeitig eingestellt wurden.

Flächennutzungs- und Landschaftspläne stellen die Grundlage der gemeindlichen Entwicklung dar und werden in Eigenverantwortung unter Berücksichtigung der Belange der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgestellt. Verbindliche Bauleitpläne (i.d.R. Bebauungspläne) sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wodurch der vorbereitenden Bauleitplanung eine bedeutende Funktion zukommt.

Der **Flächennutzungsplan** stellt in der vorbereitenden Bauleitplanung ein Entwicklungskonzept für das gesamte Stadtgebiet von Höchststadt dar. Er legt die Art der Bodennutzung nach § 5 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet flächendeckend fest und berücksichtigt dabei die von der Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, die existierenden Nutzungsbeschränkungen und andere gesetzliche Grundlagen. Die Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan sind auf den Bedarf auszurichten, der in einem Planungszeitraum von 10 – 15 Jahren zu erwarten ist.

Er dient als planungsrechtliches Instrument zur Flächenreservierung und zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung und soll damit zur Vermeidung von Planungskonflikten beitragen. Die rechtlichen Grundlagen hierfür basieren auf dem Baugesetzbuch (BauGB) unter Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG).

Der **Landschaftsplan** ist das zum Flächennutzungsplan zugehörige landschaftsplanerische Entwicklungskonzept. Im Fokus stehen gemäß § 11 Abs. 1 BNatSchG die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Begründung zum Landschaftsplan erfolgt separat durch das Büro Fleckenstein.

Auf Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan von 1997 mit seinen rechtskräftigen Änderungen ist es der Stadt seit einigen Jahren nicht möglich, neue Baugebiete auszuweisen und somit Baugrundstücke für Wohn- oder Gewerbebezüge anzubieten und damit die überdurchschnittlich hohe Nachfrage zu befriedigen. Sämtliche dargestellte Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen sind bereits ausgeschöpft, ein Großteil der freien Bauflächen stehen der Stadt nicht zur Verfügung, da sie sich in Privatbesitz befinden. Eines der großen Ziele der Gesamtfortschreibung ist deshalb, zukünftig entsprechend des vorhandenen Bedarfs weitere Bauflächen zur Verfügung zu stellen und damit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen. Hierzu wird seit 2012 in langwierigen und aufwendigen Abstimmungsprozessen zwischen der Stadt Höchststadt, dem Stadtrat, den beteiligten Planern und unter Beteiligung der Öffentlichkeit eine zweckmäßige und zielführende Flächenausweisung erarbeitet.

Neben der Neuausweisung von Erweiterungsflächen für zukünftig geplante, große zusammenhängende Baugebiete, werden außerdem weitere Bauflächen als geplant dargestellt, die gegenüber der Fassung des Flächennutzungsplanes von 1997 mit seinen rechtskräftigen Änderungen neu aufgenommen oder geändert werden. In Teilbereichen entspricht die Bodennutzung nach Art und Maß nicht mehr zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen, etwa, wenn Konflikte zwischen einander störenden

Nutzungen bestehen. Der Flächennutzungsplan soll auch in diesen Fällen vorausschauend Planungsvorstellungen entwickeln.

Aufgrund der rasch fortschreitenden Siedlungsentwicklung und der erfolgten Erschließungen der letzten Jahre ist der derzeit rechtskräftige Stand des Flächennutzungsplanes inzwischen überholt. Aus diesem Grund findet im Rahmen der Gesamtfortschreibung auch eine Aufnahme der Bestandssituation statt. Insbesondere in den kleineren Ortsteilen waren bisher teilweise keine Bauflächen dargestellt oder die Art der baulichen Nutzung entspricht nicht der Bebauung, die entstanden ist. Um eine städtebauliche Ordnung herzustellen und die bauliche Entwicklung auch für die Zukunft zu sichern, werden die bebauten Grundstücke zukünftig in zweckmäßiger Form als Siedlungsflächen dargestellt.

Auch eine formelle Berichtigung einzelner Flächen, entsprechend zwischenzeitlich in vereinfachtem oder beschleunigtem Verfahren aufgestellter Bebauungspläne oder Satzungen, wird im Rahmen der Gesamtfortschreibung vorgenommen.

Hinzu kommt, dass durch die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes die bisher rein analogen Planfassungen als digitale Neuzeichnung auf aktueller Kartengrundlage erstellt wird, in der alle bisher rechtskräftigen Änderungen erfasst werden. Dabei werden auch nachrichtlich übernommene Randbedingungen, wie beispielsweise Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Denkmäler, Ortsdurchfahrts Grenzen, Biotopkartierungen, etc. aktualisiert.

Zusammenfassend verfolgt die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes folgende Ziele:

- ▶ Digitale Planerfassung mit sämtlichen rechtskräftigen Änderungen, sowie aktuellem Stand nachrichtlich übernommener Schutzgebiete etc.
- ▶ Berücksichtigung des Planungshorizontes und des Bedarfs an Bauflächen für die nächsten ca. 15 Jahre
- ▶ Aufnahme von Erweiterungsflächen, um der hohen Nachfrage nach Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen wieder gerecht zu werden

Die Entwicklung der vergangenen Jahre und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen verdeutlicht die Dringlichkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dabei ist sich die Stadt Höchststadt an der Aisch ihrer Verantwortung bezüglich einer ganzheitlichen und weitsichtigen Ortsplanung bewusst. Zugleich bedarf es dem Schutz von Natur und Umwelt, sowie der Verantwortung, Erholung in der freien Natur weiterhin zu gewährleisten. Fehlinvestitionen und -entwicklungen sollen vermieden, Siedlungserweiterungen qualitativ und größtmäßig zweckmäßig an den Bestand angefügt und zugleich alle Entwicklungsmöglichkeiten der zugehörigen Ortsteile der Stadt Höchststadt an der Aisch berücksichtigt werden.

Zum Verfahrensschritt der wiederholten frühzeitigen Beteiligung werden die beiden Planwerke Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zu einem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan verschmolzen (Unterlagen 03). Hinzu kommen verschiedene Themenkarten, die die Aussagen der beiden Teilbegründungen unterstreichen. Die Planwerke wurden zum Zweck der besseren Übersichtlichkeit im ersten Verfahrensschritt noch separat ausgegeben. Begründung und Themenkarten zum Flächennutzungsplan (01 und 04) wurden von der Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch erstellt. Die Begründung, sowie verschiedene Themenkarten (02 und 05 bis 07) zum Landschaftsplan wurden vom Ingenieurbüro Fleckenstein aus Lohr am Main erarbeitet. Im weiteren Verfahrensverlauf wird der Umweltbericht in den Planunterlagen ergänzt. Wesentliche umweltrelevante Themen wurden jedoch bereits umfangreich in die Begründung zum Landschaftsplan aufgenommen.

1.2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das **Baugesetzbuch** bildet die gesetzliche Grundlage für die Bauleitplanung. § 1 BauGB definiert hierfür allgemeine Aufgaben, Begrifflichkeiten und Grundsätze der Bauleitplanung. § 1a BauGB ergänzt den § 1 BauGB um Vorschriften zum Umweltschutz.

Gemäß § 2 BauGB liegt die städtebauliche Planung und damit die Aufstellung von Bauleitplänen in der Verantwortung der Gemeinden. Die Planungen benachbarter Gemeinden sind hierbei zu berücksichtigen und abzustimmen. Inhalte des Flächennutzungsplanes regelt § 5 BauGB.

Bauflächen sind gemäß § 1 Abs.1 **BauNVO** nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche oder Sonderbaufläche kenntlich zu machen. Bei Bedarf schlägt §1 Abs. 2 BauNVO eine Differenzierung nach besonderer Art der baulichen Nutzung vor.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997 und in sämtlichen bisher genehmigten Änderungen wurden Bauflächen insbesondere in den Ortsteilen bereits genauer differenziert und überwiegend als Dorfgebiet beschrieben. Um auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglichst flexibel und zeitgemäß differenzieren zu können, werden neu aufgenommene Bauflächen ohne genauere Differenzierung dargestellt. In Ortsteilen, in denen im bisher rechtskräftigen FNP nur auf untergeordneten oder kleineren Teilflächen genauere Differenzierungen vorgenommen wurden, wurden diese teilweise als geplant dargestellt, um sie zukünftig nicht mehr detailliert zu differenzieren. Dies wurde beispielsweise bei der Änderungsfläche 13a in Lappach vorgenommen. Der Ortsteil war bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt, lediglich zwei Grundstücke wurden im Rahmen einer Änderung aufgenommen und als MD (Dorfgebiet) differenziert. Da man den Ortsteil zukünftig komplett als gemischte Baufläche ohne weitere Differenzierung darstellen möchte, wird diese kleine Teilfläche von „MD“ in eine gemischte Baufläche („M“) geändert. Somit kann ortsteilspezifisch für eine einheitliche städtebauliche Ordnung mit gleichen Voraussetzungen gesorgt werden.

Die folgende Tabelle dient als Übersicht, welche weiteren Differenzierungen unter den verschiedenen Darstellungen im FNP möglich sind und für die Stadt Höchstadt von Bedeutung sein können:

Übergeordnete Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 1 BauNVO)	Weitere Differenzierung (§1 Abs. 2 BauNVO)	Definition/ zulässige Vorhaben
W Wohnbaufläche	WS <i>Kleinsiedlungsgebiete</i> (§ 2 BauNVO)	dient vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei 2 Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
	WR <i>Reine Wohngebiete</i> (§ 3 BauNVO)	dienen ausschließlich dem Wohnen, ausnahmsweise zulässig können z.B. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sein.
	WA <i>Allgemeine Wohngebiete</i> (§ 4 BauNVO)	dienen vorwiegend dem Wohnen; neben Wohngebäuden sind allgemein zulässig die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Gastwirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe (eng auszulegen) sowie gemeinnützige Anlagen. Ausnahmsweise zulässig können z. B. Tankstellen oder Sportanlagen sein.

M <i>Gemischte Baufläche</i>	MD <i>Dorfgebiete</i> (§ 5 BauNVO)	dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem zugehörigen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben.
	MDW <i>Dörfliche Wohngebiete</i> (§ 5a BauNVO)	dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
	MI <i>Mischgebiete</i> (§ 6 BauNVO)	dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
G <i>Gewerbliche Baufläche</i>	GE <i>Gewerbegebiete</i> (§ 8 BauNVO)	dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen von Wirtschaft und Verwaltung
	GI <i>Industriegebiete</i> (§ 9 BauNVO)	dient ausschließlich der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher, die betriebszugehörige Wohnungen zulassen.
S <i>Sonderbauflächen</i>	SO <i>Sondergebiete</i> (§§ 10, 11 BauNVO)	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10), besonders Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete. Die Nutzung sonstiger Sondergebiete (§ 11) muss sich von der in anderen Baugebieten (§§ 2-10) wesentlich unterscheiden. Zweckbestimmung und Nutzungsart sind festzusetzen. Sonstige Sondergebiete sind z.B. Kurgelände, Hochschulgebiete, Gebiete für Einkaufszentren usw.

1.2.2 LANDSCHAFTSPLAN

Entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes besteht die Aufgabe der Landschaftsplanung darin, „die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können“ (§ 9 Abs. 1 BNatSchG).

Aufgabe der Landschaftsplanung als Fachplanung des Naturschutzes ist es, „die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum darzustellen und zu begründen. Sie dient der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch in den Planungen und Verwaltungsverfahren, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können“ (§ 13 Abs. 1 BNatSchG).

Der Flächennutzungsplan baut auf den Landschaftsplan als Fachplan des Naturschutzes auf und berücksichtigt die Ziele und Maßnahmen. Aufgrund dessen fand von Beginn der Planungen an eine enge Abstimmung zwischen den beiden Planungsbüros (Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung) zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Höchststadt statt. Ebenso wie im Siedlungsbereich, haben sich auch landschaftliche Funktionen, Potenziale und Anforderungen innerhalb der letzten 25 Jahre erheblich verändert, sodass sich auch hier neue Planungserfordernisse ergeben. Darüber hinaus haben sich einige gesetzliche Rahmenbedingungen hinsichtlich des Naturschutzes verändert (z.B. Eingriffsregelung, artenschutzrechtliche Bestimmungen), die bei einer Gesamtfortschreibung des Landschaftsplanes zu berücksichtigen sind.

Neben einer Landschaftsanalyse und -bewertung wurden vom Büro Fleckenstein aus Lohr am Main konkrete Ziele und Maßnahmen erarbeitet, die in verschiedenen Teilkarten zum Landschaftsplan beschrieben werden. Die Ergebnisse werden gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan, der die

Siedlungs- und Verkehrsflächen des Stadtgebietes darstellt, in einem Planwerk zusammengefasst, das in den nächsten 15 bis 20 Jahren als Grundlage weiterer Planungen dient. Zusätzlich zu diesem Gesamtplanwerk und den einzelnen Themenkarten werden die Darstellungen, Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplanes in einer separaten Begründung zum Landschaftsplan thematisiert.

1.3 RECHTSVERBINDLICHKEIT UND GELTUNGSDAUER

Als vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan für die Stadt Höchststadt an der Aisch und für die öffentlichen Träger zwar bindend, hat jedoch keine direkte Rechtsverbindlichkeit. Erst, wenn gem. § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, entsteht eine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit. Der Landschaftsplan erlangt durch seine Integration in den Flächennutzungsplan Behördenverbindlichkeit.

Der Flächennutzungsplan erlangt nach dem Feststellungsbeschluss durch den Stadtrat erst nach Genehmigung durch das Landratsamt und anschließende öffentliche Bekanntmachung Rechtskraft.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan gilt zeitlich unbegrenzt. Um eine geplante städtebauliche Ordnung herzustellen und die Ziele, die durch Darstellungen im Flächennutzungsplan formuliert werden, zu verfolgen, sollte jedoch ein Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren betrachtet werden. Um dann die gewünschte Steuerungswirkung aufrecht erhalten zu können, sollte der FNP nach 15 Jahren fortgeschrieben werden. Ergeben sich zwischenzeitlich Änderungen, ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch entsprechende Änderungsverfahren in Teilbereichen anzupassen.

1.4 VERFAHRENSABLAUF

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird im gesetzlich vorgeschriebenen Standardverfahren durchgeführt. In der endgültigen Fassung stimmen Flächennutzungs- und Landschaftsplan in ihren Aussagen überein.

Für die Erstellung des Vorentwurfes wurde ein erheblicher Aufwand zur Vorabstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange und vor allem der Öffentlichkeit betrieben. So wurden Grundlagenermittlung und interne Abstimmungen bereits 2014 begonnen.

Eine erste Vorabstimmung des Planungsstandes und der generellen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde mit der Regierung von Mittelfranken und dem zuständigen Landratsamt wurde im Rahmen eines Pre-Scoping-Termins am 26.07.2016 durchgeführt. 2017 gab es zudem in allen Ortsteilen Bürgerversammlungen, in denen die Planunterlagen vorgestellt und mit den Anwohnern besprochen wurden.

Des Weiteren wurden Grundstückseigentümer freier Bauflächen während der Vorplanungen (ca. 2018) angeschrieben, um die Bereitschaft der Flächenveräußerung zu prüfen. Somit soll neben der städtebaulichen Vertretbarkeit auch die Umsetzung neuer baulicher Ausweisungen möglichst sichergestellt werden. Die sich daraus ergebenden Rückmeldungen wurden, soweit möglich, entsprechend berücksichtigt und in den vorliegenden Planstand integriert.

Die erste Beteiligungsrunde fand im Zeitraum 08.03.2021 – 10.05.2021 als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB statt. Diese sollte einer ersten Rückmeldung der Behörden und Träger öffentlicher Belange dienen, auf deren Grundlage die Planunterlagen detailliert ausgearbeitet werden sollten. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan stellten zwei getrennte Planwerke dar und insbesondere die Begründung des Flächennutzungsplanes stellte noch einen Vorentwurf dar, der überwiegend auf das vorhandene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) verwies und noch umfangreich fortzuschreiben war.

Inzwischen wurden die Hinweise, Informationen und Einwände aus der ersten Beteiligungsrunde analysiert und in der weiteren Planung berücksichtigt. Die 2. Beteiligungsrunde wird als erneute frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs 1 BauGB durchgeführt. Bei der Überarbeitung wurde insbesondere die Darstellung der geplanten Bauflächen überarbeitet, sowie geplante Neuausweisungen zurückgenommen. Hierzu hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.03.2022 verschiedene Änderungen beschlossen, die die Grundlage des neuen Entwurfs mit Stand vom 28.03.2022 darstellen.

1.4.1 DURCHGEFÜHRTE VERFAHRENSCHRITTE

Nachfolgend sind die durchgeführten Verfahrensschritte nach ihrem zeitlichen Ablauf aufgeführt.

	Verfahrensschritt	Datum, Zeitraum
1. BETEILIGUNGSRUNDE	1.0 Aufstellungsbeschluss	07.12.2020
	1.1 Öffentliche Bekanntmachung	26.02.2021
	1.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung	08.03. – 10.05.2021
	1.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	08.03. – 10.05.2021
- AKTUELL - 2. BETEILIGUNGSRUNDE	2.0 Änderungsbeschlüsse in der Stadtratssitzung	28.03.2022
	2.1 Öffentliche Bekanntmachung	24.02.2023
	2.2 Erneute Frühzeitige Behördenbeteiligung	06.03. – 14.05.2023
	2.3 Erneute Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	06.03. – 14.05.2023

1.4.2 NACHBARGEMEINDEN, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 BauBG werden am Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Rahmen des Anhörungsverfahrens bislang folgende Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Nachbargemeinden
Gemeinde Pommersfelden
Gemeinde Frensdorf
Marktgemeinde Hirschaid
Gemeinde Hallerndorf
Gemeinde Adelsdorf
Gemeinde Gremsdorf, Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt
Gemeinde Heßdorf, Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf
Marktgemeinde Weisendorf

Marktgemeinde Uehlfeld, Verwaltungsgemeinschaft Uehlfeld
Marktgemeinde Lonnerstadt, Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt
Marktgemeinde Wachenroth
Marktgemeinde Mühlhausen, Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt

Träger öffentlicher Belange
Regierung von Mittelfranken - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
Regierung von Mittelfranken - Sachgebiet 25 Luftamt Nordbayern
Regierung von Mittelfranken - Sachgebiet 32 Planfeststellung, Straßenrecht, Baurecht
Landratsamt Erlangen-Höchststadt
Landratsamt Erlangen-Höchststadt - Kreisbrandrat Matthias Rocca
Planungsverband Region Nürnberg
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung B – Koordination Bauleitplanung
Staatliches Bauamt Nürnberg - Fachbereich Straßenbau S2
Fernstraßen-Bundesamt
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Amt für Ländliche Entwicklung
Regierung von Oberfranken - Sachgebiet 26 Bergamt Nordbayern
Die Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung Nordbayern
Bayernwerk Netz GmbH
N-ERGIE Netz GmbH
Deutsche Telekom Technik GmbH - Technische Infrastruktur NL Süd PTI 13 Nürnberg
Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
Erzbischöfliches Ordinariat Bereich Liegenschaften
Katholisches Pfarramt
Evangelisches Pfarramt



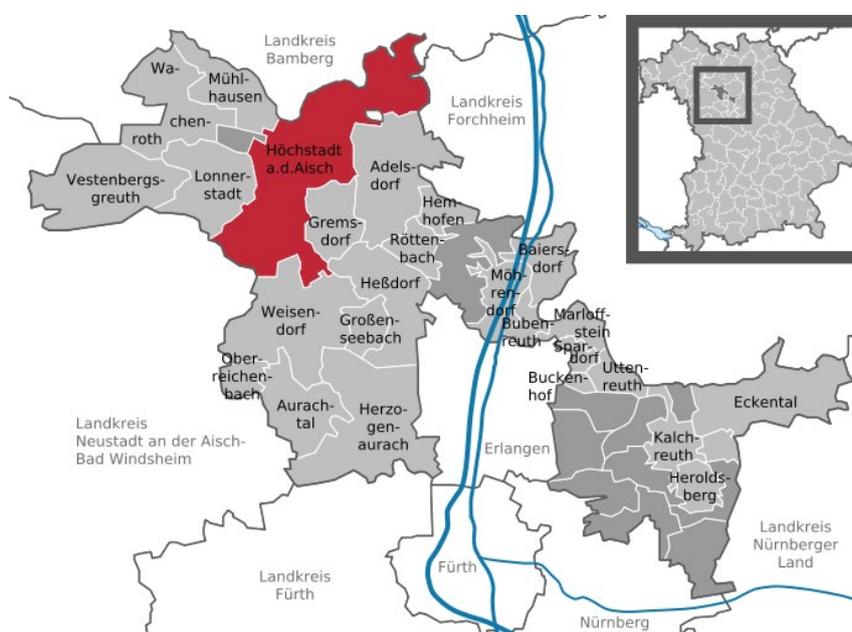
Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung Mittelfranken
BUND-Naturschutz - Kreisgruppe Höchststadt-Herzogenaurach
Kreisheimatpfleger Dr. Manfred Welker
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Erlangen Dr. Christoph Daniel
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
Bayerischer Bauernverband - Geschäftsstelle Herzogenaurach
Handwerkskammer Nürnberg
Kreisjugendring des Landkreises Erlangen-Höchststadt
Fernwasserversorgung Franken
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Industrie- und Handelskammer Nürnberg
Bauamt Stadt Höchststadt a. d. Aisch (Herr Litz/Ganzmann)
Bauamt Stadt Höchststadt a. d. Aisch (Herr Zehn)
Wasserversorgung Höchststadt
Kläranlage Höchststadt

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 LAGE IN DER REGION/ GEBIETSGRÖSSE UND FLÄCHENNUTZUNGEN

Höchstadt a. d. Aisch liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt und stellt laut Regionalplanung ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen dar. Die Stadt ist über zwei Autobahnanschlussstellen (Höchstadt-Nord und Höchstadt-Ost) an die Autobahn A3 angebunden und somit gut vernetzt. Sie bedeckt eine Fläche von ca. 70,87 km² und liegt durchschnittlich 266 bis 314 Meter über dem Meeresspiegel. Zum 1. Juli 2022 lebten im Stadtgebiet von Höchstadt 14.672 Einwohner.

Die Stadt Höchstadt an der Aisch liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, im Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern. Sie grenzt an die Gemeinden Pommersfelden, Frensdorf, Hirschaid, Hallerndorf, Adelsdorf, Gremsdorf, Heßdorf, Weisendorf, Uehlfeld, Lonnerstadt, Wachenroth und Mühlhausen.



Lage der Stadt Höchstadt/Aisch im Landkreis Erlangen Höchstadt

Höchstadt ist über die Autobahn A3 in Richtung Süden mit der ca. 21 km entfernten Universitätsstadt Erlangen und der ca. 40 km entfernten Stadt Nürnberg verbunden, in Richtung Norden ist die Residenzstadt Würzburg ca. 60 km entfernt. Über Bundesstraßen sind die Städte Forchheim und Neustadt a. d. Aisch (B470), sowie die Residenzstadt Bamberg (B505) ebenfalls schnell erreichbar. Die nächstgelegenen, großen Bahnhöfe, die über eine direkte Busverbindung von Höchstadt aus erreichbar sind, befinden sich in Erlangen (ca. 23 km) und Neustadt an der Aisch (ca. 25 km), Baiersdorf (ca. 22 km) und Forchheim (ca. 22 km). Hier besteht jedoch keine direkte Busverbindung. Höchstadt ist somit trotz seines ländlichen Charakters überdurchschnittlich gut vernetzt und stellt nicht zuletzt deshalb ein Mittelzentrum in der Region Nürnberg dar.

Das Stadtgebiet besteht aus 25 amtlich benannten Gemeindeteilen: Ailersbach, Antoniuskapelle, Biengarten, Bösenbechhofen, Etzelskirchen, Fallmeisterei, Förtschwind, Greiendorf, Greienmühle, Greuth, Großneuses, Höchstadt a. d. Aisch, Jungenhofen, Kieferndorf, Kleinneuses, Lappach, Mechelwind, Medbach, Mohrhof, Nackendorf, Saltendorf, Schwarzenbach, Sterpersdorf, Weidendorf und Zentbechhofen. Da in den Gemeindeteilen Antoniuskapelle, Fallmeisterei und Greienmühle weniger als

10 Personen leben, werden diese nicht als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie sind von den Planungen außerdem weitestgehend unberührt.

2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG / PLANUNGSVORGABE, FACHPLANUNG

2.2.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 mit Stand vom 01.01.2020 sind für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans insbesondere die siedlungsstrukturell relevanten Ziele und Grundsätze des LEP einschlägig. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Folgenden werden diese Ziele kurz erläutert:

Hinsichtlich der grundlegenden Entwicklung gibt das LEP insbesondere vor, dass eine gleichwertige sowie nachhaltige Raumentwicklung erfolgen muss. Diese umfasst gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen, die Entwicklung von Stärken und Potenzialen in den jeweiligen Teilräumen, sowie die vorrangige Behandlung von ökologischen Belangen bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen. (vgl. LEP, Kapitel 1.1.1 + 1.1.2)

Darüber hinaus sollen nach Vorgaben des LEP in allen Landschaftsteilen der Ressourcenverbrauch vermindert werden und unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend erfolgen. (vgl. LEP, Kapitel 1.1.3, G)

Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. So sollen Bevölkerungsabwanderungen in schwachen Teilräumen vermindert werden und insbesondere durch die Anpassung von Einrichtung der Daseinsversorgung sowie der Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Siedlungsstrukturen die Attraktivität schwächerer Teilräume bewahrt werden. (vgl. LEP, Kapitel 1.2)

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches sowie die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien. Zur Anpassung an den Klimawandel sollen klimabedingte Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden und klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (vgl. LEP, Kapitel 1.4).

Höchstadt als Mittelzentrum im Bezirk Mittelfranken ist gemäß LEP, Kapitel 2.1.3 (G), dazu aufgefordert der Bevölkerung zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.

Dabei sollen Mittelzentren mit bestehenden Fachplanungsträgern und regionalen Planungsverbänden darauf hinwirken, die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen. (vgl. LEP, Kapitel 2.1.7 (G))

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur wird den Gemeinden und Ortschaften durch den LEP nahegelegt, die Ausweisungen von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen auszurichten. (vgl. LEP, Kapitel 3.1 (G))

Dabei soll gemäß LEP gesondert Wert auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter gleichzeitiger Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten gelegt werden. (vgl. LEP, Kapitel 3.1 (G))

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (vgl. LEP, Kapitel 3.2 (Z))

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden. (vgl. LEP, Kapitel 3.3 (G))

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (vgl. LEP, Kapitel 4.1.1 (Z))

Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden. (vgl. LEP, Kapitel 4.1.3 (G))

Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. (vgl. LEP, Kapitel 4.2 (G))

2.2.2 REGIONALPLAN

Die Stadt Höchststadt an der Aisch liegt im Zuständigkeitsbereich des regionalen Planungsverbandes Region Nürnberg. Der zugehörige Regionalplan der Region 7, der aus dem LEP entwickelt ist, koordiniert die räumliche Entwicklung der Region. Hier werden die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern aufgenommen und für die entsprechende Region konkretisiert. Auch hieraus ergeben sich für die Stadt Höchststadt als Mittelzentrum einige Ziele:

Auf eine weitere Stärkung der zentralen Orte, zu denen Höchststadt als Mittelzentrum zählt, soll hingewirkt werden. Der Stärkung der Wirtschaftsstruktur und des Ausbaus des ÖPNV soll besonderes Gewicht beigemessen werden. Der Erhaltung der Freiflächen für den regionalen und überregionalen ökologischen Ausgleich ist im Zusammenwirken mit den benachbarten Teilräumen ebenfalls zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die weitere Siedlungsentwicklung und den Ausbau der Infrastruktureinrichtungen. (vgl. RP, Kapitel 2.3.2.2)

Für die Stadt Höchststadt an der Aisch sollen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. (vgl. RP, Kapitel 3.4.7)

Als Straßenbaumaßnahmen für den regionalen und überörtlichen Verkehr soll der Nahbereich Höchststadt a. d. Aisch an die Stadt Erlangen, als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen, angebunden werden (vgl. RP, Kapitel 4.4.3.1). Gleichzeitig soll der historische Stadtkern vom Durchgangsverkehr entlastet werden. (vgl. RP, Kapitel 4.4.4)

Eine kontinuierliche Weiterentwicklung des industriellen Sektors im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, soll im Interesse der Gesamtregion angestrebt werden. Zudem soll im ländlichen Raum der Region Nürnberg die Entwicklung des industriellen Sektors in geeigneten gewerblichen Schwerpunkten weiterverfolgt werden (vgl. RP, Kapitel 5.1.2.1).

Bezüglich des Einsatzes von Erneuerbaren Energien wird Höchststadt a. d. Aisch als Vorranggebiet für den Bau und die Nutzung raumbedeutsamer Windkraftanlagen (Vorranggebiete Windkraft) ausgewiesen (WK 36 (Markt Wachenroth/Stadt Höchststadt a. d. Aisch/Markt Lonnerstadt/gemeindefreies Gebiet) (vgl. RP, Kapitel 6.2.1.2).

Die Talräume der Region sollen als natürliche Retentionsräume erhalten werden. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Bodennutzung in diesen Bereichen auf den Hochwasserabfluss ausgerichtet wird. Auf eine Erweiterung der Retentionsräume sowie die Erhaltung und Wiederherstellung von Auwäldern in Überflutungsbereichen soll hingewirkt werden (vgl. RP, Kapitel 7.2.5.1). Der Überflutung bebauter Gebiete und wichtiger Infrastrukturanlagen soll entgegengewirkt werden (vgl. RP, Kapitel 7.2.5.2).

Das Kreiskrankenhaus Höchststadt a. d. Aisch, eingestuft in die II. Versorgungsstufe, soll einen weiteren bedarfsgerechten Ausbau erhalten (vgl. RP, Kapitel 8.2.1.4).

2.2.3 BAULEITPLANUNG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan am 31.10.1997 hat die Stadt insgesamt 20 Änderungsverfahren eingeleitet. Dabei wurden einige Verfahren zwischenzeitlich eingestellt oder einzelne Änderungen gesamt oder in Teilflächen nicht genehmigt. Die folgende Übersicht zeigt alle eingeleiteten Änderungsverfahren mit Datum der Rechtskraft nach Aufzeichnungen der Stadt:

Nummer der Änderung	Rechtskräftig seit
1. Änderung	26.11.1999
<p><u>Höchstadt</u>: 04 - Höchststadt Mitte, 12 - Große Bauerngasse, Sandgass <u>Ortsteile</u>: 01 – Nackendorf, 02 – Medbach, 03 - Zentbechhofen, 05 – Etzelskirchen, 06 – Bösenbechhofen, 07 - Saltendorf, 08 – Sterpersdorf, 09 - Ailersbach, 10 – Schwarzenbach, 11 - Biengarten</p>	
2. Änderung	10.12.1999
<p><u>Höchstadt</u>: 01 - Gewerbegebiet Medbacher Weg, 2 - Gewerbegebiet Gremsdorfer Weg, 03 - Wachenrother Weg, 04 - Schellenberg/Galgenberg, 05 - Dr.-Schätzel-Straße</p>	
3. Änderung	03.03.2000
<p><u>Höchstadt</u>: 01 - Mischbauflächen Medbacher Weg, 02 - Am weißen Knöcklein <u>Ortsteile</u>: 03 - Zentbechhofen, Greuth</p>	
4. Änderung	10.10.2001
<p><u>Höchstadt</u>: 02 - Wachenrother Weg <u>Ortsteile</u>: 01 - Sterpersdorf, 04 – Medbach, 05 – Mechelwind, 06 - Zentbechhofen</p>	
5. Änderung	28.09.2001
<p><u>Höchstadt</u>: 01 - Etzelskirchen, Fl.Nrn. 1937, 2307, 73 <u>Ortsteile</u>: 02 - Greuth, 03 - Biengarten, 04 - Mechelwind, 06 - Zentbechhofen</p>	
6. Änderung	08.11.2002
<p><u>Höchstadt</u>: Rothenburger Straße</p>	
7. Änderung	12.08.2005
<p><u>Höchstadt</u>: 01 – Schaeffler, 02 - Anton-Bruckner-Straße, 03 – Schulweg, 05 - Sophienweg <u>Ortsteile</u>: 06 - Etzelskirchen Lehmgrube</p>	
8. Änderung	09.03.2007
<p><u>Ortsteile</u>: 01 - Biengarten, 02 – Schwarzenbach, 03 – Lappach, 04 – Nackendorf, 05 – Förtschwind – Greuth, 06 - Greuth</p>	
9. Änderung	25.07.2008
<p><u>Ortsteile</u>: 01 – Nackendorf, 02 – Greuth, 03 – Sterpersdorf, 04 - Schwarzenbach</p>	
10. Änderung	21.12.2012

<u>Höchstadt</u> : 01 – Höchstadt Stadt	
<u>Ortsteile</u> : 03 – Zentbechhofen, 05 – Bösenbechhofen, 06 – Schwarzenbach, 07 – Biengarten, 08 – Greuth, 11 - Zentbechhofen	
11. Änderung	21.12.2012
<u>Höchstadt</u> : 01 – Höchstadt Süd, 03 - Hochbehälter	
<u>Ortsteile</u> : 02 - Kleinneuses	
12. Änderung	<i>Verfahren nicht fertiggestellt</i>
<i>Photovoltaik</i>	
13. Änderung	<i>Verfahren nicht fertiggestellt</i>
<u>Ortsteile</u> : 01 - Nackendorf, 03 - Biengarten (Feuerwehrgerätehaus), 04 – Etzelskirchen, Weidenweg, 05 - Zentbechhofen	
14. Änderung	14.03.2014 (02, 04, 09), 20.06.2014 (01, 05,10), 11.09.2015 (07), 18.12.2015 (3)
<u>Höchstadt</u> : 01 - Swinemünder Straße, 02 - Kerschensteiner Str., 05 - Kieferndorfer Weg	
<u>Ortsteile</u> : 03 - Etzelskirchen (Sandgrube), 04 – Etzelskirchen Solar, 07 – Weidendorf, 09 – Zentbechhofen, 10 - Förtswind	
15. Änderung	<i>Verfahren nicht fertiggestellt</i>
<i>Höchstadt: Am Kiebitzengraben</i>	
16. Änderung	<i>Verfahren nicht fertiggestellt</i>
<i>Höchstadt: Windkraftanlagen</i>	
17. Änderung	<i>Verfahren nicht fertiggestellt</i>
<i>Höchstadt: Häckersteig</i>	
18. Änderung	09.08.2019
<u>Höchstadt</u> : Freizeitanlage Aischaue	
19. Änderung	<i>Verfahren nicht fertiggestellt</i>
<u>Ortsteile</u> : Förtswind, Jungenhofen, Schwarzenbach, Nackendorf	
20. Änderung	<i>derzeit im Verfahren (als 19. Änderung)</i>
<u>Ortsteile</u> : Medbach (Bürger Sonnenenergie, Aufstellungsbeschluss 26.09.2022)	

BEBAUUNGSPLÄNE

Seit ca. 1971 wird die Siedlungsentwicklung der Stadt Höchststadt a. d. Aisch durch verbindliche Bauleitplanung, Bebauungspläne, gesteuert. Insbesondere in der Kernstadt, aber auch in den großen und teilweise kleinen Ortsteilen liegen hierzu rechtskräftige Bebauungspläne vor. Die Themenkarte 4.2 stellt die Geltungsbereiche aller rechtskräftigen Bebauungspläne, sowie ihrer Änderungen dar. Hier sind außerdem die überplanten Bauflächen entsprechend ihrer festgesetzten Art der baulichen Nutzung farblich dargestellt. Dabei wurde zwischen Wohnbauflächen (WA, WR), gemischten Bauflächen (MI, MD), gewerblichen Bauflächen (GE, GEe, GI), Gemeinbedarfslflächen und Sonderbauflächen unterschieden. Grünflächen wurden nur dort separat dargestellt, wo sie eine bedeutende Größe und Funktion innerhalb des einzelnen Geltungsbereiches aufweisen. Verkehrsflächen oder Ver- und Entsorgungsflächen wurden nicht separat dargestellt.

Darüber hinaus befinden sich in der Kernstadt derzeit weitere Bebauungspläne in Aufstellung. Hierzu zählen die Bebauungspläne „An den drei Kreuzen“ in Höchststadt und „Etzelskirchen Nord-Ost“, sowie „Etzelskirchen West II“ in Etzelskirchen.

SATZUNGEN NACH § 34 ABS. 4 BAUGB

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach der Einordnung des betreffenden Grundstücks in den Bereich eines Bebauungsplanes (s.o.; § 30 BauGB), in den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder den Außenbereich (§ 35 BauGB). Für den unbeplanten Innen- oder Außenbereich kann die Gemeinde ergänzende Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB beschließen, die Baurechte schaffen bzw. klarstellen und zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen. Es werden folgende Satzungen unterschieden:

- Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
- Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB
- Ergänzungs-/ oder Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
- Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

In den Ortsteilen Medbach, Greuth, Jungenhofen, Mechelwind und Sterpersdorf liegen bereits Einbeziehungssatzungen bzw. Ortsabrundungssatzungen (nach § 34 Abs. 2 BauGB in der Fassung von 1976) vor. Eine weitere Ergänzungssatzung befindet sich derzeit in Biengarten in Aufstellung.

2.2.4 FACHPLANUNGEN

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Um die städtebauliche Entwicklung der Stadt Höchststadt an der Aisch zielführend voranzutreiben, wurde 2010 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) in Auftrag gegeben, welches 2013 fertiggestellt wurde. Anders als in der verbindlichen Bauleitplanung, durch die städtebauliche Ziele rechtsverbindlich umgesetzt werden, dient das ISEK als strategisches Entwicklungskonzept, das handlungsorientierte Zielvorgaben entwickelt, die für die Kommune nicht rechtsbindend, jedoch selbstverpflichtend wirken.

Das ISEK berücksichtigt dabei neben der Bestandssituation der Stadt eine Vielzahl an Aspekten, wie beispielsweise soziale Aspekte, medizinische Versorgung, Infrastruktur, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung, etc. Diese wurden mit den politischen Entscheidungsträgern der Stadt sowie den Bürgern analysiert, um daraus Leitlinien zu entwickeln, die die künftige Entwicklung der Stadt aufzeigen und mögliche Maßnahmen vorschlagen.

Diese Leitlinien wurden bei den Planungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Da sich seit 2013 im Wandel der Zeit jedoch einige Rahmenbedingungen geändert haben,

haben sich während der Planungen einige Maßnahmen als nicht umsetzbar oder unwirtschaftlich erwiesen. Die Planung wurde deshalb auch auf die aktuellen Voraussetzungen in der Stadt und der Gesellschaft abgestimmt und gegenüber den Erkenntnissen aus dem ISEK abgewogen.

STÄRKEN- UND SCHWÄCHENANALYSE

Im ISEK wurden Stärken und Schwächen der Stadt analysiert. Dabei wurden vor allem die Bereiche Siedlungsentwicklung, Einzelhandel und Gewerbe, Städtebau und Verkehr, Naherholung, Tourismus, Natur und Ökologie und Bildung, Soziales und Kultur untersucht. Die wichtigsten Erkenntnisse werden im Folgenden dargestellt, ausführliche Berichte können im ISEK nachgelesen werden.

Bei der Betrachtung der **Siedlungsentwicklung** in Höchststadt kommt das ISEK zu der Erkenntnis, dass im gesamten Stadtgebiet zahlreiche Baulücken vorhanden sind, die großes Potenzial für eine effektive Nutzung bereits erschlossener Bauflächen bieten. Die Stadt sollte hier auf eine Aktivierung freier Grundstücke hinwirken, um die Innenentwicklung und Nachverdichtung voranzutreiben. Hierzu kann auch eine Umwidmung im Flächennutzungsplan erforderlich sein, also eine Änderung der dargestellten Art der baulichen Nutzung.

Hinzu kommt, dass die Grundstücke, insbesondere in den älteren Baugebieten, in Höchststadt verhältnismäßig groß sind und deshalb großes Nachverdichtungspotenzial bieten. In den Baugebieten der letzten Jahre wurde deshalb bereits im Hinblick auf den zunehmenden Flächenverbrauch darauf geachtet, kleinere Grundstücke auszuweisen. Dies soll in Zukunft ebenso berücksichtigt werden, wie die Planung zweckmäßiger Straßenbreiten. Auch hier sind im Altort und den älteren Baugebieten teilweise sehr breite Verkehrsflächen zu finden.

Als problematisch werden die **Gewerbegebiete**, sowohl südlich der Aisch als auch entlang der großen Bauerngasse, eingestuft. In Höchststadt Süd trennt das Gewerbegebiet die südlichen Wohngebiete vom Stadtzentrum ab. Der südliche Stadteingang (sowohl im Bereich des Karpfenkreisels als auch von Osten kommend entlang der B470) wird als „ungestaltet“ bewertet. Hier wurden in den letzten Jahren neben der Aufwertung der Fortuna Kulturfabrik mit Außenanlagen, jedoch bereits weitere Bereiche umgestaltet (z.B. neue Pforte Schaeffler, Nahversorgungszentrum EDEKA, neue Tankstelle, McDonalds, etc.), die den östlichen Ortseingang entlang der B470 modern und geordneter wirken lassen. Westlich des Karpfenkreisels wird die bestehende Gewerbeansiedlung kritisch gesehen, da dadurch der Übergang in die freie Landschaft gestört und der herausragende Blick auf die historische Stadtsilhouette versperrt wird. Die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist hier jedoch zukünftig nicht geplant.

Die Situation in der Großen Bauerngasse wird ebenso als ungeordnet beschrieben, da hier hinsichtlich der Nutzungsarten (Wohnen- und Gewerbe) und der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen keine geordnete Siedlungsentwicklung stattgefunden hat. Auch hier ist jedoch in den letzten Jahren durch Neubauten und Umgestaltungen entlang der Großen Bauerngasse eine größtenteils moderne und geordnete Bebauung entstanden.

Als Stärke wird die Situation des **Einzelhandels** beschrieben, die sich in den vergangenen Jahren weiter positiv entwickelt hat. Höchststadt weist dabei eine hohe Kundenbindung auf, was die Standortqualitäten von Höchststadt als Mittelzentrum unterstreicht. Insgesamt betrachtet ist die Stadt nicht nur für ihre Bewohner, sondern auch für Gewerbetreibende ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit breitem Angebot.

Im ISEK wurde noch die örtliche Verteilung der Einzelhandelsgeschäfte, sowie das Angebot verschiedener Sortimente als Schwäche dargestellt. Mit der Ansiedlung des Aischparkcenters im Nordosten von Höchststadt und des Nahversorgungszentrums entlang der B470 konnte sich die Stadt jedoch auch hier positiv entwickeln und die im ISEK dargestellten Schwächen verbessern. Dennoch liegen die Nahversorgungszentren nicht in unmittelbarer Nähe der Wohngebiete, sodass der innerörtliche Verkehr dadurch erhöht wird.

Eine Schwäche, für die weiterhin eine zweckmäßige Lösung gefunden werden muss, ist die Belebung der Innenstadt. Hier sind nur noch wenige Einzelhandelsbetriebe zu finden. Auch im Bereich Gastronomie ist das Angebot schlecht und in den letzten Jahren sogar noch zurückgegangen.

Als große Stärke von Höchststadt wird die überregional gute **Verkehrsanbindung** an die Autobahn und die Bundesstraßen B470 und B505 gesehen. Hier werden jedoch bereits erste Problemstellen benannt, wie zum Beispiel der Karpfenkreisel der B470, wo es zu Stoßzeiten zu erheblichen Rückstaus, insbesondere nach Höchststadt Nord und Süd kommt. Darüber hinaus gibt es im innerstädtischen Bereich einige kritische Stellen, wie beispielsweise die Engstelle am Krankenhaus St. Anna. Die B505 ist außerdem nur über Etzelskirchen erreichbar. In den letzten Jahren hat sich hier keine Verbesserung ergeben. Inzwischen wurde jedoch für Teilbereiche bereits ein Verkehrskonzept erstellt, sodass zukünftig mit einer Verbesserung der Verkehrsführung zu rechnen ist, insofern dieses umgesetzt werden kann.

Für die Bewohner von Höchststadt und der umliegenden Gemeinden bietet die Stadt zahlreiche **Freizeitmöglichkeiten** an. Neben der Landschaft, die sich mit ihren verschiedenen Highlights für Wanderungen und Fahrradtouren anbietet, zeichnet sich die Stadt insbesondere durch die Eishalle und das Frei- und Hallenbad, sowie das **kulturelle Angebot** in der Fortuna Kulturfabrik aus. Mit den zahlreichen Sportvereinen und -anlagen ist für jede Altersgruppe ein breites Freizeitangebot gegeben.

Die landschaftlichen Potenziale und vorhandenen Freizeiteinrichtungen werden jedoch ausschließlich von Einheimischen genutzt. Eine touristische Nutzung ist bisher nicht vorhanden. Hier zeigt sich am touristischen Angebot und dessen Vermarktung demnach noch eine deutliche Schwäche.

Im Bereich **Bildung und soziale Einrichtungen** weist die Stadt verschiedene Stärken auf. Als Schulstandort aller Schultypen (Grund-, Mittel-, Real-, Don-Bosco-Schule und Gymnasium), sowie verschiedener Berufsfachschulen nimmt Höchststadt in der Region eine wichtige Versorgungsfunktion ein. Diese Rolle hat die Stadt auch hinsichtlich der medizinischen Versorgung inne. Mit dem Krankenhaus, das durch Kooperation mit dem Universitätsklinikum Erlangen in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung genommen hat, und einem breiten Angebot an Fachärzten und ambulanten und stationären Pflegeeinrichtungen ist man hier überdurchschnittlich gut ausgestattet.

Durch die Zweigstelle des Landratsamtes, den Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt als Verwaltung der angrenzenden Gemeinden Mühlhausen, Gremsdorf, Vestenbergsgreuth und Lonnerstadt und weitere Behörden ist Höchststadt ein wichtiger Standort im nordwestlichen Landkreis.

ENTWICKLUNGSLEITLINIEN

Das ISEK hat aus den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, sowie dem damals gültigen Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung von Wünschen und Anregungen aus der Bevölkerung verschiedene Entwicklungsleitlinien entwickelt. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Höchststadt bei der Entwicklung des ISEK noch als mögliches Mittelzentrum eingestuft war. Demnach wurde als oberstes Ziel ausgegeben, die Anforderungen an ein Mittelzentrum zu erfüllen. Inzwischen wird die Stadt als Mittelzentrum deklariert und hat sich seither positiv entwickelt.

Entwicklungsleitlinien werden für verschiedene Bereiche formuliert, die im Folgenden aufgeführt werden. Ausführliche Hintergrundinformationen hierzu sind dem ISEK zu entnehmen.

ENTWICKLUNGSLEITLINIEN AUS DEM ISEK	ZWISCHENZEITLICHE UMSETZUNG
Bauleitplanung	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ einheitlichere Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben ▶ weitere Vermischung von Wohnen und Gewerbe vermeiden ▶ Verkehrsprobleme reduzieren 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Erlass einer Garagen-, Stellplatz und Freiflächensatzung

<p><i>Durch eine evtl. mögliche Verlagerung von öffentlichen Einrichtungen die beengte räumliche und verkehrliche Situation entschärfen; gegenseitige Beeinträchtigungen von Wohnbereichen und öffentlichen Einrichtungen vermeiden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Nutzungs- und Gestaltungskonzept für das Umfeld der Kulturfabrik <p><i>Stärkung und Ausbau für Tourismus und Naherholung; Reduzierung bzw. Begrenzung der gewerblichen Nutzung</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Neubau Zweigstelle Landratsamt Erlangen-Höchstadt ▶ Bereits umgesetzt ▶ z.B. Seniorenparcours oder Kneippanlage Engelgarten
<p>Infrastruktur</p>	
<p>Während der Planungen zum ISEK bereits positive Entwicklung (ins. Kläranlage)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ neue KA (2014)
<p>Wirtschaft</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Große Bauergasse als Schwerpunkt für „Einkaufen und Versorgung“ entwickeln ▶ Nachholbedarf in Sortimenten Technik, Haushaltsbedarf und Sport/Camping ▶ Altstadt als Einzelhandelsstandort erhalten, Belebung der Innenstadt auch über Geschäftszeiten hinaus <p>Bedarf für zwei Standorte des periodischen Bedarfs (Nahrungsmittel und Drogerie); nur noch bedingt Bedarf für Baumarkt/Einrichtungssortiment; Entwicklungsmöglichkeiten in Bereichen Technik, Haushalt und Bekleidung</p> <p>Ausbau des touristischen Angebots, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Gastronomie und Übernachtungen ▶ Rad- und Wanderwege mit Broschüren und Info-Tafeln ▶ Überregionale Werbung (persönlich, Internet) ▶ Koppelung mit kulturellen, stadtgeschichtlichen und naturkundlichen Angeboten ▶ Vermittlung der regionalen Identität <p>Einrichtung einer Tourist-Information als zentraler Ansprechpartner</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Entwicklung von überwiegend Handwerksbetrieben in der Großen Bauergasse ▶ Ansiedlung von Expert, Action, Wohnmobilhandel, Wigwam etc. ▶ Stadtstrand, Gestaltung des Brunnens, Bücherschrank, öffentl. WC, Geschenkeladen ▶ Entwicklung des Aischpark-Centers und des großflächigen Einzelhandels an der B470 (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Bekleidung, etc.) ▶ Entwicklung verschiedener Angebote, z. B. A.-Knobelspieß-Weg (Radweg), Pflanzenweg Trimm-Dich-Pfad, versch. Wanderungen und Stadtführungen (Genusswandern, Nachtwanderung, etc.) ▶ wurde nahe dem Marktplatz eingerichtet
<p>Verkehr</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Reduzierung verkehrsbedingter Beeinträchtigungen ▶ Umleitung des Verkehrs um die Altstadt ▶ Parkplatzangebot und Parkleitsystem verbessern 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ in Planung (siehe Kapitel Verkehr)

<ul style="list-style-type: none"> ▶ Förderung neuer Verkehrsmittel (E-Mobilität) 	
<p>Bildung</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bildungsangebot erhalten und erweitern ▶ Ausbau Nachmittagsbetreuung ▶ Verbesserung der Erreichbarkeit der Schulen (Ausbau Geh-Radwege, Optimierung ÖPNV) ▶ Weitere unterstützende Maßnahmen (Ausbau Sportstätten, Vernetzung mit Nachbargemeinden, Kooperation mit Hochschulen, Zusammenlegung Grundschulen prüfen, Infoplattform für Schüler, Lehrer, Eltern) ▶ Lösung für überlastete Realschule ▶ Entscheidungen über Erweiterungen/ bauliche Investitionen bestehender Schulstandorte ▶ Ausbau der Berufs(fach)schule 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ positive Entwicklung, z. B.: ▶ Entwicklung der VHS ▶ Anbau Gymnasium
<p>Familie und Soziales</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Erhalt und Förderung der sozialen und medizinischen Einrichtungen ▶ Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ▶ Einrichtung eines Alten- und Pflegeheims im südlichen Stadtteil ▶ Unterstützende Maßnahmen (generations-übergreifendes Wohnen, Umsiedlungen, neue Kindergärten, Behinderten-/ Seniorenbeauftragten installieren) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Krankenhaus im Bestand gesichert und erweitert ▶ Innenstadt größtenteils barrierefrei ▶ Entwicklung neuer Kindergärten
<p>Kultur</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Aufwertung Freiflächengestaltung im Bereich der Fortuna Kulturfabrik ▶ Verbindung von Altstadt und Fortuna-Gelände ▶ Verbindung von Einkaufen und Freizeit, insbesondere in der Altstadt ▶ Kopplung kultureller Attraktionen mit Naherholung und Tourismus 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Aufwertung der Außenanlagen der Fortuna Kulturfabrik ▶ Geh- und Radwegverbindung Kulturfabrik - Altstadt
<p>Energie, Umwelt, Ökologie</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Naturverträgliche Gestaltung der Randzonen zwischen Gewerbe und Aischaue ▶ Erhalt wichtiger naturräumlicher Elemente (Teichgebiete, Hecken) ▶ Nachhaltiges Energiekonzept für Höchststadt ▶ Bewusstsein für Energiesparen verbreiten ▶ Ausbau erneuerbarer Energiequellen 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ in Bearbeitung ▶ Förderung von Photovoltaik (z. B. auch Bürgersonnenenergie“ Freiflächen-PV)

Öffentlichkeitsarbeit	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Flächendeckender Internetausbau ▶ Verbesserung der Homepage 	▶ positive Entwicklung

2.2.5 DENKMALSCHUTZ

BAUDENKMÄLER

Mit dem Erlass des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) von 1973 wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalspflege beauftragt, eine Denkmalliste aufzustellen. Baudenkmäler sind gemäß § 4 DSchG zu erhalten; Veränderungen bedürfen der Erlaubnis bzw. der baurechtlichen Genehmigung.

Die historische und baugeschichtliche Bedeutung, d.h. die Bedeutung als Kulturdenkmal wird unter dem Aspekt der Schutzwürdigkeit von Gebäuden und Gebäudegruppen (Ensembles) durch die Denkmalliste festgelegt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stuft folgende Bauwerke in den Ortsteilen in die oben beschriebene Kategorie ein:

HAUPTORT HÖCHSTADT A. D. AISCH

- E-5-72-135-1 Ensemble Kellerberg. Das Ensemble umfasst eine im 17. und 18. Jahrhundert beiderseits eines leicht ansteigenden Hohlwegs entstandene Reihung von Eingangsbauwerken zu unterirdischen Bierkellern und später aufgesetzten Kellerhäuschen. Während die Felsenkeller zur Lagerung von Bierfässern bereits im 17. Jahrhundert außerhalb der Stadt in bisher unbebautem Gebiet in den Felsen gehauen wurden, entstanden die dazugehörigen Kellerhäuschen ab dem 18. Jh. Ursprünglich als Geräteschuppen genutzt, entwickelten sich die Häuschen rasch zu beliebten Aufenthaltsorten zum Verzehr des in den Kellern gelagerten Biers. Die Häuschen wurden im 18. Jahrhundert als Fachwerkkonstruktion mit Walmdächern gebaut, nachweislich ist das erste 1730 entstanden. Insgesamt existieren 26 Eingänge zum mehrstöckigen und weitverzweigten Kellersystem, das zuletzt noch 1930-36 erweitert wurde. An einigen Stellen wurden die Kellerhäuschen umgebaut und erneuert, so dass nun auch giebelständige Satteldachhäuschen das überlieferte Straßenbild prägen. Der schattenspendende Baumbewuchs schützt die Kellereingänge vor zu viel Sonneneinstrahlung.
- D-5-72-135-1 **Brückenstraße 2.** Ehem. Stadtbefestigung, Stadtmauer aus Steinquadermauerwerk, in großen Teilen erhalten auf der West- und Nordseite zwischen Schloss und ehem. Pfeifftor am nördlichen Stadtausgang, auf der Nordost- und Ostseite bruchstückhaft entlang Am Graben sowie zwischen Kirchhof und Stadtturm, auf der Südostseite zwischen Stadtturm und Schloss, von den Toren erhalten das sog. Nürnberger Tor am östlichen Stadtausgang (vgl. Am Stadttor 2); errichtet 14./15. Jh.; Erweiterung der Stadtbefestigung, Mauerstücke entlang dem Heldenfriedhof und entlang dem Treibweg, spätmittelalterlich; vermutlich nicht zu Ende geführt. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-2 **Nähe Spitalstraße.** Heldenfriedhof, ehem. alter Friedhof, wohl 17. Jh., aufgelassen 1884, seit 1923 Heldenfriedhof; Kapelle, kleiner Satteldachbau mit dreiseitigem Abschluss, neubarock, 1923; mit Ausstattung; Abschnitt der erweiterten Stadtummauerung, wohl 15. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-6 **Badgasse 2.** Wohnhaus, zweigeschossiger giebelseitiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, westlich zweigeschossiger Traufseitenbau mit abgewalmten Satteldach, im Kern 2. H. 17. Jh. *Nachqualifiziert*

- D-5-72-135-8 **Bahnhofstraße 9; Bahnhofstraße 18.** Ehem. Pinsel­fabrik, später Schuhfabrik: Borstenzurichterei, monumentaler dreigeschossiger Sichtziegelbau, mit Walmdach, Mittelrisalit und kolossalen Halbsäulen, in expressionistisch-neoklassizistischen Formen; Kesselhaus, erdgeschossiger Halbwalmdachbau mit Rund- und Segmentbogenfenstern und Toreinfahrten, beide von Wilhelm Hammer, 1923. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-9 **Bamberger Straße 2.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, wohl 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-13 **Brückenstraße 9.** Torpfeiler, bossierte Sandsteinpfeiler mit vasenförmigen Aufsätzen, wohl 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-15 **Dr.-Haas-Gasse 5.** Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Walmdach, 2. Hälfte 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-17 **Engelgasse 3.** Bauernanwesen, eingeschossiger traufständiger Mansardhalbwalmdachbau mit geohrten Fensterrahmen und Eckpilaster mit Bandelwerkfüllung, nördliche Giebelwand Fachwerk, Mitte 18. Jh.; Scheune, eingeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, Mitte 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-18 **Färbergasse 4.** Kleinhaus, eingeschossiger Mansardhalbwalmdachbau, frühes 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-20 **Große Bauerngasse 2; Große Bauerngasse 4; Nähe Große Bauerngasse.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, 18. Jh.; Hof­tor, zwei genutete Rechteckpfeiler mit Kugelaufsätzen und stichbogiger Fußgänger­pforte, barock, Mitte 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-21 **Am Stadttor 2.** Stadttor, Nürnberger Tor, Rechteck­turm mit spitzbogiger Tordurchfahrt und barocker Achteckhaube, Sandsteinbuckelquader mit Saumschlag und Zangenlöschern, drei Inschriftentafeln auf der Stadtseite, östlich Vorwerk des zweiten Mauerrings, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Walmdach, auf der Nordseite Freitrep­penaufgang aus Sandsteinquadern mit Schmiedeeisengittern, 14./15. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-22 **Hauptstraße 1.** Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18./frühes 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-23 **Hauptstraße 2.** Bürgerhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, im Kern 18. Jh., modernisiert; anschließend Mauerzug der Stadtbefestigung, 14./15. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-24 **Hauptstraße 3.** Hotel, zweigeschossiger traufständiger Halbwalmdachbau in Ecklage mit Zierfachwerkobergeschoss, 1. H. 18. Jh., Umbau bez. 1835. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-25 **Hauptstraße 4.** Bürgerhaus, zweigeschossiger traufständiger Walmdachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, Rokoko-Fassade mit Pilaster- und Gesimsgliederung, um 1750. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-26 **Hauptstraße 5.** Ehem. Rathaus, zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, Mittelrisaliten und Lisenen- und Gesimsgliederung, im Westen Fassadenturm mit Tonnenaufsatz, um 1870. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-27 **Hauptstraße 6.** Ehem. Gasthof, zweigeschossiger traufständiger Eckbau mit Halbwalmdach und verputztem Fachwerkobergeschoss, wohl 17./18. Jh., teilweise modernisiert. *Nachqualifiziert*



- D-5-72-135-28 **Hauptstraße 7.** Bürgerhaus, zweigeschossiger giebelständiger Eckbau mit Satteldach und Fachwerkobergeschoss und -giebel, 1. H. 18. Jh.; Hausmadonna, Holz, gefasst, 1. Viertel 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-29 **Hauptstraße 8.** Bürgerhaus, zweigeschossiger Eckbau mit Walmdach, im Kern 17. Jh., Umbau bez. 1821, modernisiert. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-30 **Hauptstraße 10.** Bürgerhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, 2. H. 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-31 **Hauptstraße 19; Nähe Am Brauhaus.** Ackerbürgeranwesen, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und -giebel mit Schopf, dendro.dat. 1713; Scheune, Sandsteinquaderbau mit Satteldach, 18./1. Hälfte 19. Jh.; Stallgebäude, langgestreckter, zweigeschossiger Satteldachbau mit massivem Erdgeschoss und Obergeschoss als offene Holzkonstruktion, 18./1. Hälfte 19. Jh.; Brunnen, aus Sandsteinquadern gemauerter, dreiviertelrunder Schacht, 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-32 **Hauptstraße 23.** Ehem. Gasthof, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Walmdach, um 1760. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-33 **Hauptstraße 27.** Bürgerhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, teilweise modernisiert, frühes 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-71-135-34 **Kaltenbach.** Feldkapelle, kleiner, massiver Putzbau mit vorspringendem Satteldach, Ende 19. Jh.; ca. 2 km südöstlich des Ortes an der Straße nach Zentbechhofen. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-34 **Hauptstraße 31.** Bürgerhaus, zweigeschossiger traufständiger Halbwalmdachbau, 1. Hälfte 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-35 **Hauptstraße 33.** Ackerbürgerhaus, zweigeschossiger Eckbau mit Walmdach, 18./19. Jh.; mit zwei Wappensteinen, an der Kapuzinerstraße von Fürstbischof Graf Lothar Franz von Schönborn, Anfang 18. Jh.; Nebengebäude, eingeschossiger Halbwalmdachbau, 18./19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-40 **In der Brannerstatt 2.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, wohl 2. H. 17. Jh.; an der Grundstücksgrenze Stadtmauer, 14./15. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-42 **Kapuzinerstraße 8.** Bürgerhaus, zweigeschossiger verputzter Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, Ecklisenen und profiliertem Traufgesims mit Zahnfries, Biedermeier, bez. 1817; Seitenflügel, zweigeschossiger Satteldachbau mit massivem Erdgeschoss aus Sandsteinquadern und Fachwerkobergeschoss, wohl gleichzeitig. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-44 **Kellerberg 2.** Kellerhäuschen, Walmdachbau mit Stichbogentor und Ecklisenen, spätes 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-45 **Kellerberg 4.** Kellerhäuschen, kleiner massiver Walmdachbau mit stichbogigem Kellereingang, spätes 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-46 **Kellerberg 5.** Kellerhäuschen, kleiner massiver Satteldachbau mit rundbogigem Kellerabgang, spätes 18. Jh. *Nachqualifiziert*

- D-5-72-135-48 **Kellerberg 17.** Kellerhäuschen, zweigeschossiger Walmdachbau mit Stichbogentor, spätes 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-49 **Kellerberg 21.** Kellerhäuschen, Massivbau mit Ecklisenen und Gesimsgliederung, spätes 18. Jh.; Satteldachaufbau modern. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-50 **Hauptstraße 16.** Bürgerhaus, dreigeschossiger massiver Walmdachbau, im Kern 18. Jh., zweites Obergeschoss modern aufgestockt. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-51 **Kirchgasse 9.** Wohn- und Geschäftshaus, Stadtapotheke, zweigeschossiger giebelständiger Mansarddachbau, 1. Hälfte 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-53 **Am Kirchplatz 4.** Kath. Pfarrkirche St. Georg, Saalbau mit Satteldach, eingezogenem 3/8-Abschluss und Strebepfeilern, Fassade mit Pilastergliederung und Schweifgiebel, Chorflankenturm mit Zwiebelhaube und Glockenaufsatz, ursprünglich dreischiffige Staffelhalle, Untergeschosse des Turms Ende 13./14. Jh., Langhaus im Kern 2. H. 14. Jh., Langhauserweiterung 1551-71, barocke Umgestaltung nach Plänen von Franz Anselm Frh. von Ritter zum Groenesteyn, 1728-30; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, teilweise verputztes Sandsteinquadermauerwerk mit Ziegelverdachung und Stichbogennischen, 18. Jh., mit älteren Teilen; Ölberganlage, hügelartige Grotte aus Tuffstein, Anfang 19. Jh., darin Ölbergfiguren aus Ton, polychrom, 1540. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-54 **Am Kirchplatz 2.** Wohnhaus, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Walmdach und stehenden Satteldachgauben, 1. Hälfte 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-55 **Am Kirchplatz 5; Nähe Kirchplatz.** Pfarrhaus, repräsentativer, zweigeschossiger Walmdachbau mit Gesimsgliederung und betonter Mittelachse, Säulenportal mit Sprenggiebel und Christusfigur, spätklassizistisch, Chronogramm bez. 1884; Nebengebäude, massiver Satteldachbau, gleichzeitig; Einfriedung, Mauer mit Blendnischen und Torpfeilern, gleichzeitig; Pavillon, achtseitiger Zentralbau mit Blendnischen und Akroterien, gleichzeitig. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-56 **Marktplatz 2.** Postamt, zweigeschossiger giebelständiger massiver Satteldachbau, um 1925; zwei Fensterrahmen, 17. Jh.; Madonnenfigur, frühes 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-57 **Marktplatz 4.** Bürgerhaus, zweigeschossiger traufständiger Fachwerkbau mit Satteldach und stichbogiger Tordurchfahrt, Mitte 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-58 **Marktplatz 5; Obere Brauhausgasse 3.** Ehem. Rentamt, heute Rathaus, zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, rustiziertem Erdgeschoss und Gesimsgliederung, Dachgauben mit Spitzhelmdächern, im Kern 18./19. Jh., Umgestaltung in neoklassizistischen Formen und Erweiterung nach Norden 1898; ehem. Stallung (ursprünglich zugehörig zu Obere Brauhausgasse 3), erdgeschossiger Satteldachbau mit Kreuzgratgewölben, 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-59 **Marktplatz.** Brunnenhaus, Sandsteinsockel mit vier toskanischen Säulen und zweifach geschweiften schiefergedeckten Haubendach, Gebälkstücke auf der Westseite mit den Wappen von Höchststadt und Bamberg, bez. 1752, Ornamenteisengitter um 1900. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-60 **Obere Brauhausgasse 3.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Fachwerkgiebel, um 1840/50. *Nachqualifiziert*

- D-5-72-135-61 **Obere Brauhausgasse 7.** Ehem. Brauhaus, freistehender zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit breitem Walmdach, Pilastergliederung, Stichbogenfenster mit flachen Rahmungen, Guttäe und Schlussstein, barock, bez. 1771. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-62 **Am Brauhaus 1.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Zierfachwerkobergeschoss, 1. Drittel 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-63 **Schillerplatz 1.** Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Halbwalmdach, 1. Hälfte 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-64 **Schillerplatz 2.** Gasthaus, zweigeschossiger verputzter Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, frühes 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-65 **Schillerplatz 8.** Gasthaus, zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Satteldach, 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-67 **Schloßberg 9.** Ehem. Amtsgericht, stattlicher, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung, spätklassizistisch, um 1870. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-68 **Schloßberg 10.** Schloss, ehem. Landgericht, nach Nordosten offene dreiflügelige Anlage über unregelmäßigem Grundriss, mit hohen Stützmauern an der Flussseite, drei- und viergeschossige, zum Teil verputzte Sandsteinquaderbauten mit Satteldächern und Fachwerkgauben, Kopfbauten abgewalmt, Ostflügel mit dreiseitigen Bodeneckerkern und Renaissanceportal, Südflügel im Kern 13. Jh., Westflügel 14./15. Jh., Ostflügel um 1580, Angleichung der einzelnen Bauteile und Barockisierung nach Plänen von Johann Dientzhofer, 1713-15; im Schlosshof Brunnen, zwei Steinsäulen mit Walmdachaufsatz, bez. 1605. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-69 **Schranne 4.** Bürgerhaus, zweigeschossiger giebelständiger Schopfwalmdachbau mit Zierfachwerk, 2. Hälfte 17. Jh.; Hausfigur, farbig gefasste Holzskulptur der Immaculata, Anfang 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-70 **Spitalstraße 7.** Ackerbürgerhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1818; zugehörig Scheune, eingeschossiger Halbwalmdachbau, zum Teil Fachwerk, gleichzeitig. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-72 **Spitalstraße 6.** Kath. Spitalkirche St. Anna, Sandsteinquaderbau mit Satteldach, Dachreiter mit Spitzhelm und eingezogenem Chor mit 3/8-Abschluss, 1513, Wiederaufbau nach Schäden durch Stadtbränden 1633 und 1668; mit Ausstattung. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-73 **An der Stadtmühle 1.** Stadtmühle, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Eckpilastern und Gurtgesims, Mansardwalmdach mit Stand- und Fledermausgauben, bez. 1775; Scheune, eingeschossiger, traufseitiger Halbwalmdachbau mit Aufzugsgaube und Fledermausgauben, gleichzeitig. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-74 **Steinwegstraße 18.** Wohnhaus, zweigeschossiges Walmdachhaus mit Eckpilastern, um 1780. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-75 **Steinwegstraße 20.** Mauer mit Toreinfahrt, Pfosten mit kuppelartigem Aufsatz und Kugel, 18. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-76 **Aisch; Alte Aischbrücke; Sauanger.** Alte Brücke über die Aisch, gewölbte Sandsteinbrücke mit sieben Rundbögen und oberstromseitig keilförmig verstärkten



- Brückenpfeilern, massiv gemauerte Brüstung mit kleinen Entwässerungsöffnungen, im Kern 14. Jh., Ausbau zwischen 1620 und 1644 sowie 18. Jh.; Heiligenfigur, Steinskulptur des hl. Nepomuk, um 1750, auf der westlichen Brüstung. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-77 **Bamberger Straße 9.** Kreuzschlepper, hochrechteckiger Sockel mit profilierter Abdeckplatte, darauf kreuztragender Christus, bez. am Sockel 1728; an der Bamberger Straße. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-78 **Nähe Schloßberg; Schloßberg 10.** Martersäule, auf viereckigem Sockel achteckiger Schaff, darauf zweiseitiger Aufsatz mit Kreuzigung Christi, gotisch, bez. 1514, Sandstein; vor dem Schloss. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-79 **Nähe Bamberger Straße.** Bildstock, auf schmalen Sockel balusterartiger Schaff mit vorseitigem Aufsatz und Bekrönungskreuz, bez. 1737; vor Bamberger Straße 3. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-80 **Gänsängerlein.** Bildstock, Diamantsockel (erneuert) mit rundem gebauchten Schaff und vorseitigem Aufsatz, bez. 1614. *nachqualifiziert*
- D-5-72-135-81 **Lindenstraße.** Martersäule, breiter Vierkantschaff mit hochrechteckigem Aufsatz mit Reliefdarstellung der Kreuzigung und des hl. Georg, bez. 1419 (Nordseite) und 1621 (Westseite); Ecke Linden-/Bamberger Straße. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-82 **Lindenstraße.** Bildstock, rechteckiger Steinsockel mit gebauchter Säule und vorseitigem Aufsatz, wohl 17. Jh.; Ecke Linden-/Bamberger Straße. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-84 **Bahnhofstraße.** Steinkreuz, Sandstein, wohl 17. Jh.; an der Straßengabelung Forchheim-Weisendorf-Sterpersdorf. *nachqualifiziert*
- D-5-72-135-85 **Nähe Große Bauerngasse.** Steinkreuz, wohl 17. Jh.; *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-86 **Luderschlag.** Steinkreuz, wohl 17. Jh.; am alten Weg nach Poppenwind. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-87 **Nähe Große Bauerngasse.** Zwei Steinkreuze, wohl 17. Jh.; ein Ruhstein, 18. Jh.; an der Straße nach Medbach. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-95 **Albrecht-Dürer-Straße 43.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Walmdachbau mit stichbogigen Fenstern und Gurtgesims, mittleres 19. Jh. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-136 **Höchstatter Straße 5.** Bildstock, oktogonaler Schaff mit hochformatigem Aufsatz mit Dreiecksgiebeln, Sandstein, neugotisch, bez. 1858; im Ort. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-142 **Badgasse 7.** Ackerbürgerhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit westlichem Walmdachanbau, Fachwerk verputzt, 18. und Mitte 19. Jh., mit Hausfigur und Gedenktafel; Geburtshaus Johannes Spix. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-146 **Steinwegstraße 5.** Wohnhaus, zweigeschossiger Eckbau mit Satteldach und Dachgauben, rückwärtig zweigeschossiger Satteldachanbau mit Fachwerkobergeschoss und -giebel, im Kern 1. Hälfte 19. Jh., aufgestockt und ausgebaut um 1870. *Nachqualifiziert*
- D-5-72-135-147 **Rothenburger Straße 1 a.** Villa, zweigeschossiger Satteldachbau mit unterschiedlichen Annexen, in Formen des reduzierten Historismus und des Jugendstils, 1908; zugehöriges Nebengebäude im Garten. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-162 **Untere Brauhausgasse 6.** Wohnhaus, Doppelhaushälfte, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Walmdach, 2. Hälfte 17. Jh., Versteinerung der Straßenfassade 18./frühes 19. Jh. *Nachqualifiziert*

ORTSTEIL AILERSBACH

D-5-72-135-88 **In Ailersbach.** Kath. Filialkirche St. Martin, gotische Chorturmanlage mit barocker Zwiebelhaube und gotischem Langhaus, auf der Nordseite ein Sakristeianbau, Mitte 15. Jh., Barockisierung 2. H. 18. Jh.; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, Bruchsteinmauerwerk, Mitte 15. Jh. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-89 **Am Höchstädter Weg.** Bildstock, rechteckiger Sockel mit vierseitigem Aufsatz und Rundbogennische mit Muttergottesfigur und Zelt Dach mit Bekrönungskreuz, Anfang 18. Jh. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-90 **Am Höchstädter Weg.** Bildstock, hochrechteckiger Sockel mit Vierkantschaff und zweiseitigem Aufsatz, Relief der Marienkrönung, bez. 1865; zwischen Ailersbach und Lappach. *Nachqualifiziert*

ORTSTEIL BÖSENBECHHOFEN

D-5-72-135-94 **In Bösenbechhofen.** Kath. Kapelle St. Marien, Saalbau mit eingezogenem Chor und Fassadenturm, 1904; mit Ausstattung. *Nachqualifiziert*

ORTSTEIL ETZELSKIRCHEN

D-5-72-135-96 **Pfarrer-Eckert-Straße 9.** Kath. Pfarrkirche, mittelalterliche Chorturmanlage, Chorturm rechteckiger Sandsteinquaderbau mit Ecklisenen, Geschossgesims und barockem Haubenaufsatz, Langhaus mit Walmdach und Lisenengliederung, Langhauserweiterung mit Walmdach und quergestelltem Sakristeianbau, Turm frühes 14. Jh., Obergeschoss und Haube 1764, Langhaus nach Plan von Johann Michael Fischer, Ausführung von Lorenz Fink, 1764, Umbau des Langhauses mit Erweiterung nach Westen und Neubau der Sakristei 1932/33; mit Ausstattung. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-97 **Pfarrer-Eckert-Straße 7.** Pfarrhaus, zweigeschossiger, verputzter Sandsteinquaderbau mit flachem Walmdach und Lisenen- und Gesimsgliederung, spätklassizistisch, Mitte 19. Jh. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-98 **Pfarrer-Eckert-Straße 17.** Bauernanwesen, Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Sandsteinquaderbau mit Halbwalmdach und Eckpilastern, 2. Hälfte 17. Jh., verändert 2. Hälfte 19. Jh.; Scheune, Sandsteinquaderbau mit Steilsatteldach und Eckpilastern, 18. Jh. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-99 **Nähe Ezzilostraße.** Bildstock, Rechtecksockel mit Diamantquaderprofil, Säule auf attischer Basis, vierseitiger Bildaufsatz, Sandstein, bez. 1707; 500 m südlich des Ortes an der Straße nach Höchstädt. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-117 **Medbach 1.** Mühle, zweigeschossiger traufständiger verputzter Satteldachbau mit Ecklisenen und Gurtgesims, Mitte 18. Jh.; Kleinhaus, eingeschossiger Satteldachbau mit Lisenen, Ende 18./Anfang 19. Jh.; barocke Hofeinfahrt mit zwei Sandsteinpfosten, 18. Jh. *Nachqualifiziert*

ORTSTEIL JUNGENHOFEN

D-5-72-135-148 **Jungenhofen 11.** Kruzifix, Sandstein, auf dreistufigem Unterbau hohem Sockel darauf Postament mit rundbogigen Spiegeln und geschwungener Verdachung, Schwarzglasplatte mit Inschrift, bekrönendes Kruzifix aus Sandstein mit gusseisernem Korpus, bez. 1901. *Nachqualifiziert*

ORTSTEIL GREUTH

D-5-72-135-104 **In Greuth.** Kath. Ortskapelle, kleiner Massivbau mit dreiseitigem Schluss und Giebelglockenstuhl, 18. Jh., Umgestaltung und Erweiterung 1883-1887 (bez. 1885); mit Ausstattung. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-106 **Zeilweg.** Martersäule, kräftig profilierter Quadersockel mit reich reliefiertem Vierkantschaft, darauf goldgefasstes Eisenkruzifix, bez. 1885; zwischen Greuth und Stiebarlimbach. *Nachqualifiziert*

ORTSTEIL KIEFERNDORF

D-5-72-135-107 **Kieferndorf 7; In Kieferndorf.** Bauernhof: Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Massivbau mit Satteldachbau und Eckpilastern, an der Ostseite breite Fledermausgaube, 2. Hälfte 19. Jh.; Scheune, verputzter Massivbau mit Steilsatteldach und Eckklisenen, gleichzeitig; Backhaus, kleiner Massivbau mit Satteldach, gleichzeitig. *Nachqualifiziert*

ORTSTEIL KLEINNEUSES

D-5-72-135-109 **Kleinneuses 1.** Wohnhaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach, Gesimsgliederung und profilierten Fensterrahmen, um 1830/40. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-110 **Kleinneuses 3.** Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Eckpilastern, Mitte 19. Jh. *Nachqualifiziert*

ORTSTEIL LAPPACH

D-5-72-135-112 **In Lappach.** Bildstock, rechteckiger Sandsteinpfeiler darauf Bildhäuschen mit flach eingetieftem Bildfeld, 16. Jh.; Ortsausgang nach Sterpersdorf. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-114 **In Lappach.** Steinkreuz, mit Kreuzrelief auf Vorder- und Rückseite, Sandstein, wohl 17. Jh.; am Ortsausgang nach Sterpersdorf. *Nachqualifiziert*

ORTSTEIL MECHELWIND

D-5-72-135-144 **Mechelwind 2.** Herrenhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, barocke Architekturgliederung, um 1700. *Nachqualifiziert*

ORTSTEIL MEDBACH

D-5-72-135-115 **In Medbach.** Kath. Kapelle St. Ottilien, Satteldachbau mit dreiseitigem Schluss, rundbogigen Fenstern und Fassadenturm mit Spitzhelm, 1874; mit Ausstattung. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-116 **In Medbach.** Kapelle, Massivbau mit Satteldach und dreiseitigem Abschluss, Blendgiebel mit stichbogiger Tür, Mitte 18. Jh. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-121 **Am Eichelgraben.** Steinkreuz, auf der Vorderseite ein Buckel, auf der Rückseite ein Schwert, Sandstein, wohl 17. Jh.; zwischen Medbach und Aisch. *Nachqualifiziert*

ORTSTEIL NACKENDORF

D-5-72-135-122 **Nackendorf 20; In Nackendorf.** Kath. Filiationkirche St. Laurentius, Langhaus mit Satteldach und eingezogenem, dreiseitig schließenden Chor, Fassadenturm, Sandsteinquaderbau mit Gesimsgliederung und Spitzhelm, 1742, Turm um 1860, Sakristieanbau 1921; mit Ausstattung; Kreuzigungsgruppe, auf drei Sandsteinsockeln mit spitzbogigem Rahmenfeld, von Heinrich Mantel, bez. 1902, vor der Kirche. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-145 **Nackendorf 1 a.** Scheune, Fachwerkbau mit steilem Walmdach, Ladegaube mit Satteldach und wandhohen, gezapften Andreaskreuzen, 2. Hälfte 16. Jh. *Nachqualifiziert*

ORTSTEIL SCHWARZENBACH

D-5-72-135-123 **Schwarzenbach 3.** Wohnstallhaus, eingeschossiger Mansarddachbau mit Krüppelwalm, bez. 1827, verändert Ende 19. Jh.; Scheune, Sandsteinquader/Fachwerk. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-124 **In Schwarzenbach.** Brunnen mit Brunnenhaus, runde Einfassung mit Rechteckpfeilern und Satteldach, 17. Jh. *Nachqualifiziert*

ORTSTEIL STERPERSDORF

D-5-72-135-91 **Antoniuskapelle 2.** Kath. Wallfahrtskapelle St. Antonius, Langhaus mit Satteldach und oktogonalem Dachreiter mit Kegeldach, Chor mit geradem Abschluss und Zeltdach, Langhaus im Kern 17. Jh., erneuert 1842, Chor 1911; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, Bruchsteinmauer mit Blendarkaden, wohl 18. Jh. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-92 **Im Gründl.** Bildstock, Vierkantschaft mit vierseitigem Aufsatz und Nische, darin Figur des Hl. Antonius, Sandstein, Ende 17. Jh.; nordwestlich. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-103 **Von Greiendorf nach Höchstädt a. d. Aisch (B 470).** Bildstock, auf rechteckigem Sockel Säule mit ionischem Kapitell und vierseitigem Aufsatz mit rundbogigen Reliefdarstellungen, Sandstein, um 1700; an der Straßenkreuzung ca. 200 m südlich Greienmühle. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-125 **Sterpersdorf 95.** Kath. Pfarrkirche, mittelalterliche Chorturmanlage, Rechteckturm mit Zeltdach und Langhaus mit Walmdach, 2. Hälfte 15. Jh., Wiederherstellung 1683, Erweiterung des Langhauses 1924; mit Ausstattung. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-126 **Sterpersdorf 56.** Pfarrhaus, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit Sohlbankgesims und Hausteingliederung, spätklassizistisch, um 1870. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-127 **Sterpersdorf 118; Aisch; In Sterpersdorf.** Mühlenanwesen: Haupthaus, stattlicher, zweigeschossiger Walmdachbau mit Sandsteinquadererdgeschoss, Fachwerkobergeschoss und Walmdachgauben, 1. Hälfte 18. Jh.; Stall und Säge, langgestreckter Fachwerkbau mit Satteldach und Sandsteinquadersockel, 18. Jh.; Scheune, Sandsteinquaderbau mit mächtigem Krüppelwalmdach, 18. Jh.; Erdkeller, Sandsteinquaderkeller mit Tonnengewölbe, 18. Jh.; Stall, Sandsteinquaderbau mit Schopfwalmdach, 18. Jh.; Hoftor, rechteckige Sandsteinpfeiler mit Dreiecksschildern, 1.

Hälfte 19. Jh.; Brücke, gepflasterte Steinbrücke, 18. Jh.; Mühlgraben, von Sandsteinmauern eingefasst, 18. Jh. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-128 **Große Wiesen.** Bildstock, Vierkantschaft mit vierseitigem Aufsatz mit offener Ädikula und Zeltdach mit Kreuz, 1. Drittel 18. Jh.; an der Straße nach Weidendorf. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-129 **Große Wiesen.** Bildstock, sog. St.-Georgs-Marter, rechteckiger Sockel mit gebauchter Säule und vierseitigem Aufsatz mit rundbogigen Reliefdarstellungen, Sandstein, bez. 1732; an der Straße nach Weidendorf. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-130 **Von Weidendorf nach Sterpersdorf.** Bildstock, Vierkantschaft mit abgefasten Kanten und vierseitigem Ädikula-Aufsatz mit Reliefdarstellungen, Sandstein, Mitte 18. Jh.; an der Straße nach Weidendorf. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-163 **In Sterpersdorf.** Felsenkeller, ehem. Bierkeller, in den Sandsteinfels gehauene Felsengänge mit Steinbänken zur Fasslagerung, Mitte 19. Jh. *Nachqualifiziert*

ORTSTEIL GREIENDORF

D-5-72-135-102 **Greiendorf 1.** Wassermühle, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzbänderung, um 1800, rückwärtig durch Kunstmühle aufgestockt, 1929, mit Mühlenkanal und Turbinenhaus (mit technischer Ausstattung); zugehörige Scheune, Massivbau mit Halbwalmdach, 2. Hälfte 18. Jh. *Nachqualifiziert*

ORTSTEIL ZENTBECHHOFEN

D-5-72-135-131 **Greuther Straße 4; Greuther Straße 6; Nähe Greuther Straße.** Bauernanwesen, Wohnhaus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Eckpilastern und Gurtgesims, bez. 1837; Scheune, massiver Satteldachbau mit Eckpilastern, bez. 1899. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-132 **Pfarrer-Reichelt-Platz 1.** Pfarrhof, ehem. Amtshaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit geböschtem Sockel, flachen Mittelrisaliten und gequadrerten Ecklisenen, 1746, geringfügiger Umbau 1885; Nebengebäude, eingeschossiger Halbwalmdachbau mit Durchfahrt, Fachwerk, 18. Jh.; genutete Sandsteinpfosten mit Kugelaufsätzen, 18. Jh. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-133 **Pfarrer-Reichelt-Platz 7.** Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Walmdachbau über hohem Sockel, 1. Hälfte 19. Jh. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-134 **Pfarrer-Reichelt-Platz 3; Pfarrer-Reichelt-Platz 5.** Kath. Pfarrkirche, mittelalterliche Chorturmanlage, rechteckiger Chorturm mit Zwiebelhaube und Pilaster- und Gesimgliederung, Langhaus mit Satteldach und Fassade mit Pilastergliederung, Turm und Teile des Langhauses 2. Hälfte 15. Jh., Barockisierung von Martin Schreffel, 1734/35, Querhauserweiterung 1972-74; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, Wehrmauer aus Sandsteinquadermauerwerk, 15. Jh., ergänzt 18. Jh. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-135 **Pfarrer-Reichelt-Platz 5.** Wohnhaus, heute Kindergarten, zweigeschossiger Walmdachbau mit Lisenen und Gesimgliederung, 18./frühes 19. Jh. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-137 **Am Steinbruch 4.** Bildstock, Sockel mit profilierter Abdeckplatte, rundem Schaff und vierseitigem Aufsatz mit eisernem Dreifachkreuz mit Corpus, wohl 18. Jh. *Nachqualifiziert*

D-5-72-135-138 **Pfarreräcker.** Bildstock, profilierter, würfelförmiger Sandsteinsockel mit reich reliefiertem Rechteckpfeiler mit Bildnische und gusseisernem Kreuzfixaufsatz, bez. 1874; an der Straße nach Greuth. *nachqualifiziert*

D-5-72-135-139 **Pfarrer-Reichelt-Platz.** Steinkreuz, Sandstein, wohl 17. Jh.; am Aufgang zur Kirche.
Nachqualifiziert

NICHT KARTIERT

D-5-72-135-83 **Nähe an der Schwedenschanze; Pfarrer-Eckert-Straße.** Martersäule, bez. 1707; am
Etzelskirchener Berg. *nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert*

D-5-72-135-105 **Greuther Straße 4; In Greuth; Kr ERH 17.** Bildstock, Sandstein, Ende 17. Jh.; an der Straße
nach Zentbechhofen. *nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert*

D-5-72-135-108 **In Kieferndorf; Kieferndorf 8; Kieferndorf 12.** Steinkreuz, Sandstein, 18. Jh.; östlich Haus
Nr. 8. *nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert*

D-5-72-135-111 **Bildstock.** Bildstock, bez. 1626; auf dem Marterberg. *nicht nachqualifiziert, im
Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert*

D-5-72-135-113 **Bildstock.** Bildstock, bez. 1777; Weg nach Ailersbach. *nicht nachqualifiziert, im
Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert*

D-5-72-135-118 **Haus Nr. 16.** Inschrifttafel, Ende 17. Jh. *nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-
Atlas nicht kartiert*

D-5-72-135-120 **Gemeindescheuer.** Gemeindescheuer, Sandsteinquader und Fachwerk, Anfang 19.
Jh. *nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert*

D-5-72-135-140 **Odental.** Steinkreuz, wohl 17. Jh.; "Odental". *nicht nachqualifiziert, im Bayerischen
Denkmal-Atlas nicht kartiert*

BODENDENKMÄLER

Im Planungsgebiet befinden sich eine Vielzahl von vor- und frühgeschichtlichen Bodendenkmälern. Die Lage der Denkmäler ist in Themenkarte 3.5 dargestellt. Sie genießen den Schutz des Gesetzes und dürfen in ihrem Bestand nicht zerstört und nicht verändert werden. Nach dem Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege sind im Stadtgebiet Höchstads 58 Bodendenkmäler vorhanden (Stand 15.01.2022). Diese sind:

D-5-6230-0016 Schanzanlage der frühen Neuzeit. *Nachqualifiziert*

D-5-6230-0019 Freilandstation des Paläolithikums und Siedlung der Urnenfelderzeit. *Nachqualifiziert*

D-5-6230-0020 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums, der Urnenfelder- und
Spätlatènezeit. *Nachqualifiziert*

D-5-6230-0039 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der Latènezeit sowie Wüstung des
Mittelalters. *Nachqualifiziert*

D-5-6230-0042 Freilandstation des Mesolithikums. *Nachqualifiziert*

D-5-6230-0044 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der späten Hallstatt- und Latènezeit.
Nachqualifiziert

D-5-6230-0047 Freilandstation des Mesolithikums. *Nachqualifiziert*

- D-5-6230-0048 Wüstung des Mittelalters. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0072 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt- und späten Latène- sowie der römischen Kaiserzeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0082 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Burgsiedlung von Höchststadt a. d. Aisch. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0083 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stadtbefestigung der mittelalterlichen Kernstadt von Höchststadt a. d. Aisch. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0084 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der mittelalterlichen Kernstadt von Höchststadt a. d. Aisch. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0085 Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen Stadterweiterung von Höchststadt a. d. Aisch. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0086 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Burg und des Schlosses von Höchststadt a. d. Aisch. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0087 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg von Höchststadt a. d. Aisch. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0088 Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stadtbefestigung der spätmittelalterlichen Stadterweiterung von Höchststadt a. d. Aisch. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0091 Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Jakobus Maior in Etzelskirchen. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0119 Archäologische Befunde im Bereich der frühzeitlichen Kath. Filialkirche St. Jakobus in Nackendorf. *Nachqualifiziert*
- D-5-6230-0120 Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen „Alten Brücke“ in Höchststadt a. d. Aisch. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0001 Bestattungsplatz der Bronzezeit mit Grabhügeln. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0004 Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Grabhügeln. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0005 Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Grabhügeln. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0006 Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Grabhügeln. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0007 Befestigung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0009 Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Grabhügeln. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0011 Bestattungsplatz der Bronzezeit mit Grabhügeln. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0018 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums, der Urnenfelder- und Hallstattzeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0019 Freilandstation des Mesolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0021 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter der Urnenfelderzeit. *Nachqualifiziert*



- D-5-6231-0028 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0033 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0034 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0035 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0036 Freilandstation des Mesolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0043 Siedlung des Neolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0044 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0058 Freilandstation des Mesolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0064 Freilandstation des Mittel- und Jungpaläolithikums, Siedlung des Neolithikums, Siedlung der mittleren und späten Bronze- sowie der Urnenfelderzeit, ferner der Eisenzeiten, außerdem Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0087 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Leonhard in Zentbechhofen, mit frühneuzeitlichen Gruffbestattungen und umwehrtem Kirchhof mit Körpergräbern des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0088 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0091 Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Grabhügel. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0093 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, vor allem der Metalzeiten, darunter Hallstattzeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0094 Station des Mesolithikums, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0096 Freilandstation des Mesolithikums, sowie Siedlung des Neolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0099 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0100 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter der Urnenfelderzeit, sowie Siedlung des frühen Mittelalters. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0101 Freilandstation des Mesolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0102 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0103 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6231-0104 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0004 Bestattungsplatz mit Körpergräbern des späten Frühmittelalters. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0005 Bestattungsplatz mit Körpergräbern des ausgehenden Frühmittelalters. *Nachqualifiziert*

- D-5-6330-0006 Bestattungsplatz der Hallstatt- und Latènezeit mit Grabhügeln. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0019 Freilandstation des Mesolithikums sowie Siedlung des Neolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0020 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums, der Urnenfelder-, der Hallstatt-, der Latène- und der Kaiserzeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0022 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums, der Bronze-, der Urnenfelder-, der Hallstatt- und Latènezeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0025 Bestattungsplatz des ausgehenden Frühmittelalters mit Körpergräbern. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0028 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0029 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter der Urnenfelderzeit. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0034 Siedlung des Neolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0035 Siedlung des Neolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0056 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0067 Siedlung der Urnenfelderzeit und Wüstung des Mittelalters. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0070 Freilandstation des Mesolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0071 Freilandstation des Mesolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0084 Freilandstation des Mesolithikums. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0092 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Martin in Ailersbach, einschließlich umfriedetem Kirchhof mit Körpergräbern. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0093 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Antoniuskapelle auf dem Lauberberg. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0100 Siedlung der Bronze- und Urnenfelderzeit. *nachqualifiziert*
- D-5-6330-0103 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Vitus in Sterpersdorf. *Nachqualifiziert*
- D-5-6330-0172 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. *Nachqualifiziert*

Die aufgelisteten Denkmäler und Fundstellen dürfen durch den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) in ihrem Bestand weder verändert noch gefährdet werden.

Auf Art. 3 BayDSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Alle Bodeneingriffe im Bereich oder in der Nähe der Denkmäler bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG einer Zustimmung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg.

Weitere Bodendenkmäler können enthalten sein, die sich bislang der Entdeckung und Prospektion entzogen haben. Für derartige Funde und Objekte besteht eine Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG.

2.2.6 ALTLASTEN

Grundlage für Maßnahmen zur Ermittlung und Sanierung von Altlasten ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG), sowie die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Darin werden Altlasten als stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden, definiert.

Altlastverdachtsflächen beinhalten Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für Einzelne oder die Allgemeinheit besteht.

Folgende Altlasten sind nach Angabe des Landratsamtes im Stadtgebiet von Höchststadt bekannt:

- Altdeponie am Lonnerstadter Weg (Fl.Nr.2039, Höchststadt)
- Altdeponie (aufgefüllter Hohlweg) am Sonnenstuhl; Fl. Nrn. 1928/1, 1979, 1980, 1977, 1816, 1817, 1785, Höchststadt
- Altdeponie Ailersbach; die exakte Lage ist nicht bekannt, da die Fl. Nr. 330 a, Gemarkung Boxbrunn nicht mehr aktuell sein dürfte. Laut Beschreibung ist der Müllplatz ca.150 m von der Straße Ailersbach – Boxbrunn entfernt
- Altdeponie Sterpersdorf, Fl. Nr. 413, Sterpersdorf
- Altdeponie Sterpersdorf, Fl. Nr. 398, Sterpersdorf
- Altdeponie Schwarzenbach, Fl. Nr. 128, Schwarzenbach
- Altdeponie am Kieferndorfer Weg, Fl. Nr. 944, 949, Höchststadt und 358, 358/1, 359, Etzelskirchen (Bereich nördlich des laufenden Bauvorhabens)
- Firma Schaeffler, Werksgelände (Grundwasserschaden)
- Fortuna Kulturfabrik, Außengelände; gesicherte Altablagerung von Lederresten

Die in der Stadt Höchststadt an der Aisch und ihren zugehörigen Ortsteilen vorhandenen Altlasten, sowie die Altlastenverdachtsflächen, sind in Themenkarte 4.5 aufgeführt.

2.2.7 WEITERE PLANUNGSGRUNDLAGEN

In den letzten Jahren sind durch Gesetzesänderungen, neue Verordnungen oder verschiedene bedeutsame Ereignisse weitere Thematiken aufgekommen, die in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen sind. Hierauf weist insbesondere das Landratsamt regelmäßig hin.

HOCHWASSERSCHUTZ

Starkregenereignisse nehmen aufgrund des Klimawandels deutlich zu. Infolgedessen kommt es vermehrt zu Überschwemmungen und Hochwasser. Hiervon war in den vergangenen Jahren auch Höchststadt vermehrt betroffen, insbesondere im Bereich der Aisch. Aufgrund dieser Entwicklung ist der Hochwasserschutz in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen.

Für Möglichkeiten zum Schutz vor Hochwasser können verschiedene Arbeitshilfen herangezogen werden, darunter die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz oder die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

Die betroffenen Gefahrenbereiche können anhand von Gefahren- und Risikokarten erkannt werden. Gemäß § 73 Abs. 5 WHG sind die Hochwasserrisiken in der betroffenen Region zu bewerten und alle sechs Jahre zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren (§ 73 Abs. 6 WHG). Auf dieser Grundlage werden die Gefahren- und Risikokarten erstellt, welche der ordnungsgemäßen Abwägung der Belange des Hochwasserschutzes dienen. Die Umgrenzungen von festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind nachrichtlich in Bauleitpläne zu übernehmen und können beispielsweise beim LfU heruntergeladen werden.

Hierbei ist zu beachten, dass festgesetzte Überschwemmungsgebiete nur im Bereich von Gewässern I. Ordnung kartiert werden. Jedoch können auch Gewässer II. oder III. Ordnung, wie beispielsweise Gräben, bei Starkregen über ihre Ufer treten und stellen dadurch ebenfalls Gefahrenpotenzial dar. Hinsichtlich der immer aktueller werdenden Thematik zunehmender Starkregenereignisse und Hochwasser, fließt auch die Darstellung wassersensibler Bereiche in die Bewertung von Baufläche mit ein. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann, wodurch bestimmte Nutzungen z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, beeinträchtigt werden können.

Im aktuellen Stand des Flächennutzungsplanes liegen keine Erweiterungsflächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, allerdings einige bereits bebaute Bauflächen. Hier sind Ausweisungen neuer Bauflächen auch durch Bauleitpläne oder Satzungen nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG generell untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch unter bestimmten Bedingungen, abweichend von diesen Vorgaben, einer Ausnahmegenehmigung (nach § 78 Abs.2 WHG) zustimmen. Dem Ermessen sind hier jedoch sehr hohe Anforderungen gesetzt. Die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten soll äußerst restriktiv vorgenommen werden. Um eine eingehende Beurteilung der Zulassungsvoraussetzungen vornehmen zu können, sind dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg umfangreiche Antragsunterlagen vorzulegen.

Das Wasserwirtschaftsamt weist regelmäßig im Rahmen von Bauleitplanverfahren auf folgende Sachverhalte hin, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Durch die neuen Baugrundstücke (bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen) können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden. Auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ wird hingewiesen.

2.3 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Nachfolgend ist die historische Entwicklung von Höchstädt chronologisch aufgeführt:

Mittelsteinzeit	Ausgrabungsfunde ergeben eine Besiedlung des Schlossberges seit der Mittelsteinzeit
Um 500	Die erste dörfliche Siedlung Höchstädt (mittelhochdeutsch „hohestete“ genannt) entstand in der Zeit um 500. Sie erscheint im Besitz der Babenberger, später der Grafen von Schweinfurth
1003	Höchstädt wird erstmals urkundlich als Schenkung des Grafen Ezzilo von Schweinfurth an das Kloster Fulda erwähnt.
1007	Höchstädt wird dem neugegründeten Bistum Bamberg unterstellt.
11.-12. Jh.	Die Burg der Grafen von Hohestete entsteht auf dem Schlossberg
1157	Grafschaft Höchstädt kommt an das Hochstift Bamberg. Dieses errichtet hier ein Amt. Zur Verwaltung wurden ein Vogt, ein Amtmann und ein Kastner eingesetzt. Das ehemalige Rentamt ist heute Rathaus der Stadt.
1220	Bischof Eckbert von Meran lässt das alte Schloss erbauen.
1348	Höchstädt wird erstmals als Stadt genannt. Es sind ein Türmersturm und zwei Stadttore vorhanden. 13 umliegende Orte gehören zum Höchstädter Hochgericht.
1370-1380	Um ca. 1380 wurde Höchstädt durch Fürstbischof Lamprecht Lambert von Brunn Stadtrecht und Siegel verliehen. In der Folge wurde die alte Palisadenbefestigung durch einen Mauerkranz mit Wassergraben, Wehgang und Türmchen ersetzt. In drei Beringen zog sich diese starke Befestigung um das Schloss, die Pfarrkirche und die nördliche und östliche Vorstadt.
1375	Zur Bildung der Kinder wird die erste Schule errichtet
1379-1400	Der spätgotische Chor und das Hauptschiff werden an den Turm von St. Georg angebaut
1391	Die Steinbrücke wird erwähnt. Diese ist bis heute erhalten.
1398-1421	Das Schloss entsteht unter Bischof Albert von Wertheim.
1525	Bauernaufstand gegen den Bischof
1553	Marktgraf Albrecht Alcibiades lässt die Stadt anzünden.
1604	Bischof Johann Philipp verleiht den Bürgern das Recht, Bier selbst zu brauen. Dieses Recht ist bis heute erhalten. Bis 1975 war das Kommunbrauhaus in Betrieb. Die Lagerung erfolgte in den Kellern am Kellerberg mit typischen Kellerhäuschen. Heute dient das Kommunbrauhaus als Sitzungsgebäude des Stadtrates.
1620-1644	Die Steinbrücke wird verlängert.
1632	Schweden unter Generalfeldmarschall Horn erobern nach langen Kämpfen die Stadt.

1633	Schweden unter Bernhard von Weimar stürmen die Stadt. Plünderungen und Einäscherung. Während des 30jährigen Krieges wurde Höchststadt völlig zerstört und anschließend wieder aufgebaut.
1640	Beginn des Wiederaufbaus
1688	Feuersbrunst verwüstet großen Teil der Stadt.
1710-1714	Kapuzinerkloster und -kirche entstehen.
1713	Das Schloss wurde unter Fürstbischof Lothar Franz von Schönborn nach Plänen des Baumeisters Johann Dientzenhofer barockisiert und erhielt dadurch sein heutiges Aussehen.
1728-1730	Pfarrkirche wird barockisiert.
1770-1818	Stadtbefestigung wird größtenteils niedergelegt.
1791	Bau einer neuen Schule, die heute als Pfarrheim dient
1806	Höchststadt wird bayerisch. Mit dem Eintritt in das neu gegründete Königreich Bayern endete die fast 650-jährige Zugehörigkeit zum Kleinstaat Bamberg.
1908	Neben der Bahnlinie wird ein großes Lagergebäude errichtet (BAYWA)
1920	Beginn der Industrialisierung mit Errichtung des Fortuna-Manz Fabrikgebäude beim Bahnhof.
ab 1948	Neue Baugebiete wurden wegen des Zuzuges von Flüchtlingen und wegen gestiegener Ansprüche an Wohnraum erschlossen; dem entsprechend erfolgte der Ausbau der technischen Infrastruktur wie Wasserversorgung, Kläranlagen und Straßennetz sowie Schul- und Kindergartenneubauten, Hallenbad und Krankenhaus.
1960-1979	Ausweisung und Erschließung großer Baugebiete in Höchststadt-Nord, Höchststadt-Ost, Höchststadt-West und Höchststadt-Süd sowie im Ortsteil Etzelskirchen.
1972	Höchststadt a. d. Aisch, Sitz des gleichnamigen Landratsamtes kommt zum Landkreis Erlangen-Höchststadt und zum Regierungsbezirk Mittelfranken. Errichtung Hallenbad mit Sauna und med. Badeinstitut
1972-1978	Eingliederung von insgesamt 23 Gemeinden bzw. Gemeindeteilen und Eingliederung des gemeindefreien Forstbezirks Grethelmark (siehe Ortsteilverzeichnis).
1976	Beginn der Altstadtanierung
1978	Kollegstufenbau am Gymnasium Einweihung des Sportzentrums mit Wellenfreibad und Kunsteisstadion. Errichtung eines modernen Feuerwehrgerätehauses.
1979	Ortsumgehung der Bundesstraße 470.
1981	Durchführung von Flurbereinigungsverfahren im gesamten Stadtgebiet. Errichtung einer Berufsfachschule für Hauswirtschaft und Kinderpflege
1983	Fertigstellung und Einweihung der Aischtalhalle.
1984	Fertigstellung städtischer Bauhof
1985	Neueröffnung des städtischen Heimatmuseums.
1986	Baubeginn städtischer Bauhof, Baubeginn Grundschule Höchststadt-Süd. Erweiterung der zentralen Wasserversorgung für die nordöstlichen Stadtteile.

1987	Richtfest Grundschule Höchststadt-Süd. Sanierung des Kommunbrauhauses. Anschluss aller Ortsteile nördlich der Aisch an die zentrale Wasserversorgung.
1988	Fortführung der Altstadtsanierung (Stadtmauer, Stadtturm, Schillerplatz). Eröffnung BRK Alten- und Pflegeheim Etzelskirchen.
1989	Fertigstellung und Einweihung des Kommunbrauhauses und der Grundschule Höchststadt-Süd.
1991	Besiegelung der Städtepartnerschaft mit Kranichfeld in Dtl., Thüringen
1992	Bezug des neuen Rathauses. Umzug der Verwaltungsgemeinschaft auf den Schloßberg 9
1993	Einweihung der Erweiterung des Hochbehälters zur Wasserversorgung. Ankauf des Schlosses durch die Stadt.
1994	Richtfest zum Erweiterungsbau des Kreiskrankenhauses. Einweihung des Neubaus des biologischen Teils der Kläranlage. Einweihung des Friedhofs „An der Birkach“.
1998	Eröffnung der Grundschule Nord und Ausweisung weiterer Baugebiete. Inbetriebnahme neuer Wasseraufbereitungsanlage; Anschluss südlicher Ortsteile an WW und EWS
2000	Besiegelung der Städtepartnerschaft mit Castlebar in Irland Neugestaltung Engelgarten (Spielplatz)
2001	Einweihung des Senioren Zentrums St. Anna
2003	Städtejubiläum: 1000 Jahre Höchststadt a. d. Aisch und Besiegelung der Städtepartnerschaft mit Krasnogorsk, Russ. Föderation Einweihung Gesundheitszentrum
2004	Eröffnung Spixmuseum
2005	Eröffnung der neuen Realschule und Sanierung der Fortuna Kulturfabrik
2006	Umzug der VG Höchststadt a. d. A. in die Fortuna Kulturfabrik.
2007	Einweihung WUG „Am Vogelseck“ Neuer Brunnen
2009	Einzug des Demenzzentrums „LebenERhalten“ am Schloßberg 9. Generalsanierung Freibad (50-m-Becken)
2011	Generalsanierung Ritter-von-Spix-Mittelschule Neubau Parkplatz Engelgarten
2015	Einweihung BRK-Rettungswache und Anbau Feuerwehrhaus Sanierung des Gymnasiums, Kellerbergmuseum und Neubau der Kindertagesstätte Regenbogen. Fertigstellung Einzelhandel an der B470 (Edeka, Rossmann, Ernstings family) Einrichtung Bewegungsparcours für Senioren
2017	Neubau der Aischflutbrücke
2018	Eröffnung des Aischpark-Centers Neubau Doppelturnhalle (Gymnasium/Ritter-von-Spix-Mittelschule)

	Einweihung Neubau Kläranlage
	Sanierung Altes Heizhaus (Fortuna)
2020	Neugestaltung Freibad (Eltern-Kind-Bereich im Nichtschwimmerbecken)
2021	Sanierung und Erweiterung Kreiskrankenhaus St. Anna
	Neugestaltung Freizeitanlage Aischaue (Skateanlage)
2022	Neubau Kneippanlage (Engelgarten)
	Verkehrsberuhigung Innenstadt

2.4 ENTWICKLUNGEN DER BEVÖLKERUNG, DES WOHNUNGSBAUS UND DER WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Da die Entwicklung der Stadt Höchststadt in den letzten 25 Jahren hinsichtlich der Bevölkerung, der Haushalte, der Wohnungen und Wohnflächen, etc., sowie der Wirtschaft die Grundlage für die Bedarfsermittlung für Wohnbau- und Gewerbeflächen darstellen, werden diese in den beiden Anlagen zur Begründung (01 und 02) aufgeführt, analysiert und ausgewertet.

Als Grundlage dient hier insbesondere die Unterlage „Statistik kommunal 2021“ des Bayerischen Landesamts für Statistik, sowie die Ergebnisse des Zensus 2011. Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur werden weitere Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik herangezogen. Nähere Informationen zu den Grundlagen für die Ermittlungen sind den Bedarfsermittlungen (ANL 01 + 02) zu entnehmen.

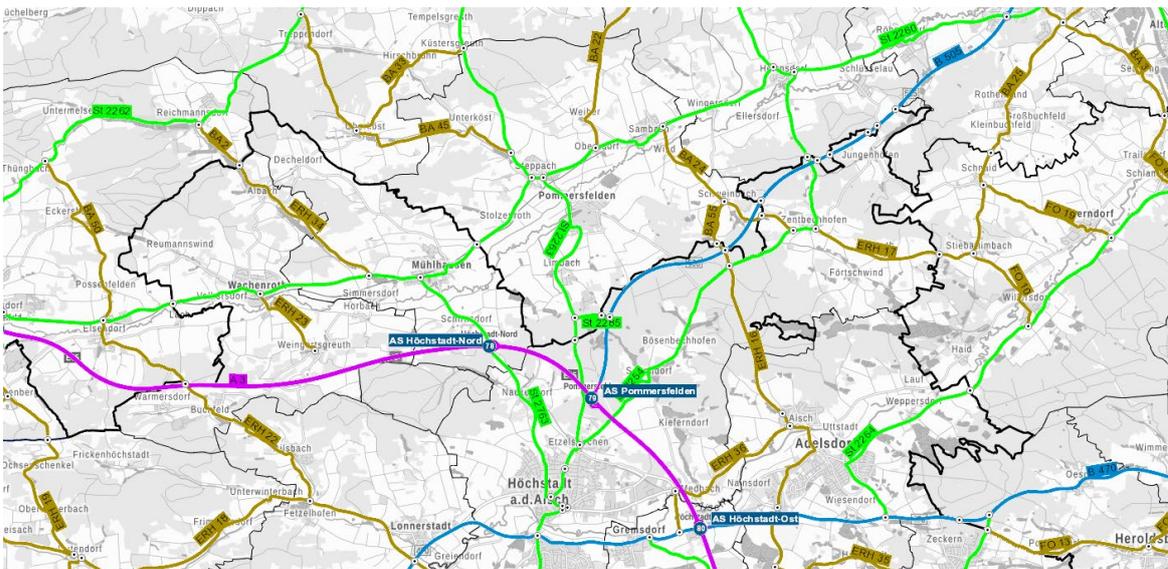
Die statistischen Zahlen beziehen sich hier immer auf das gesamte Stadtgebiet. In Kapitel 4, den Planungsberichten der einzelnen Ortsteile, sind die Bevölkerungsentwicklungen der einzelnen Ortsteile auf Grundlage der Einwohnerzahlen der Stadt dargestellt.

2.5 VERKEHR

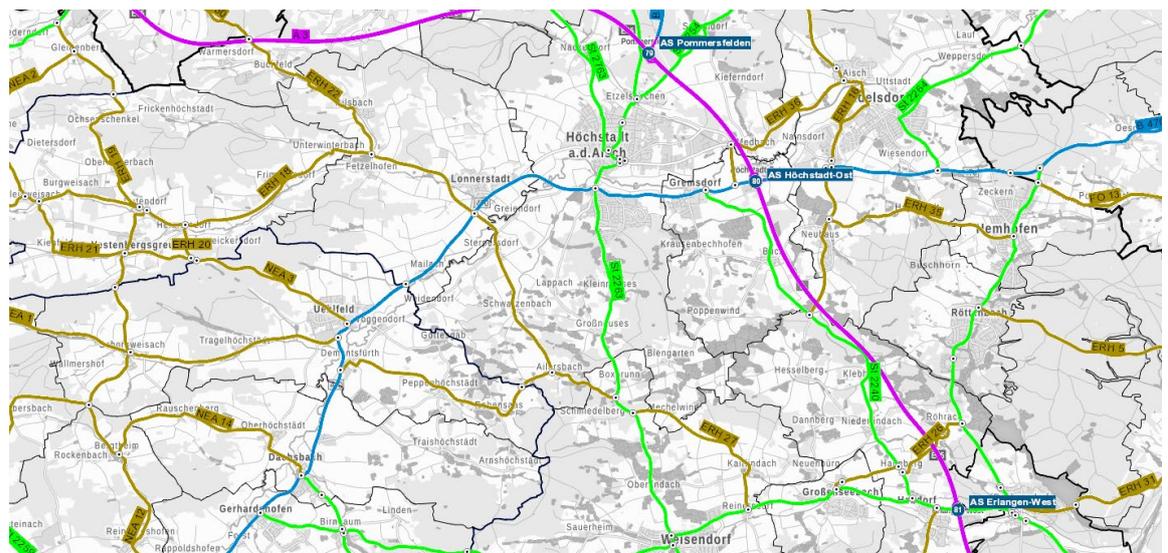
2.5.1 STRAßEN UND WEGE

ÜBERGEORDNETE STRAßEN

Höchstadt liegt sehr verkehrsgünstig und ist deshalb überregional gut angebunden. Hierzu tragen insbesondere die übergeordneten Bundes-, Staats- und Kreisstraßen bei, welche Höchstadt einerseits direkt mit den benachbarten zentralen Orten verbinden, andererseits eine Verbindung zu den beiden Anschlussstellen der Autobahn BA3 herstellen.



Übergeordnete Straßen im nördlichen Stadtgebiet [Quelle BAYSIS; Stand 11/22]



Übergeordnete Straßen im südlichen Stadtgebiet [Quelle BAYSIS; Stand 11/22]

Bundesstraßen

- **B 470:** Verläuft von der Anschlussstelle Bad Windsheim der A 7 (Westen) vorbei an Neustadt a. d. Aisch, durch Höchststadt a. d. Aisch, nach Adelsdorf und weiter nach Forchheim, durch die Fränkische Schweiz und mündet an der Anschlussstelle Weiden-West in die A 93.
- **B 505:** Führt von der Anschlussstelle Pommersfelden der A 3 (offiziell Höchststadt a. d. Aisch) nach Bamberg.

Staatsstraßen

- Die **St 2763** verläuft von Höchststadt (Kellerstraße) über Nackendorf nach Mühlhausen. Die Staatsstraße stellt eine Verbindung zur Anschlussstelle Höchststadt-Nord der Autobahn A 3 dar.
- Die **St 2263** verläuft von Burgebrach über Etzelskirchen, den „Karpfenkreisel“ und Weisendorf nach Herzogenaurach. Die Staatsstraße stellt demnach eine Verbindung von Höchststadt mit der Autobahn A 3 (Anschlussstelle Pommersfelden) und der B 470 dar.
- Die **St 2254** verläuft von Höchststadt über die Ortsteile Saltendorf, Bösenbechhofen und Zentbechhofen nach Herrnsdorf in der Gemeinde Frensdorf und stellt damit eine wichtige Verbindung der nördlichen Ortsteile mit der Kernstadt Höchststadt dar.

Kreisstraßen

- Die **ERH 17** verläuft im Norden des Stadtgebietes durch die Ortsteile Greuth und Zentbechhofen und führt von dort im Osten in Richtung Hallerndorf (Landkreis Forchheim) und im Westen in Richtung Sambach (Gemeinde Pommersfelden).
- Die **ERH 16** kreuzt das Stadtgebiet von Nordwesten nach Südosten zwischen Schweinbach (Gemeinde Pommersfelden, Landkreis Bamberg) und Adelsdorf.
- Die **ERH 36** verbindet den Ortsteil Medbach im Osten mit Adelsdorf, im Westen mit der Kernstadt Höchststadt und im Süden mit der B 470.
- Die **ERH 18** führt von der B 470 bei Lonnerstadt durch die Ortsteile Sterpersdorf und Schwarzenbach nach Ailersbach, wo sie in der ERH 27 mündet.
- Die **ERH 27** führt von Rohensaas (Gemeinde Uehlfeld) durch den Ortsteil Ailersbach und verbindet diesen mit der St 2263.

WEITERE STRAßEN IM STADTGEBIET

Die Ortsteile sind miteinander, mit der Kernstadt Höchststadt und den angrenzenden Orten über weitere Straßen verbunden. Dazu zählen gem. § 3 Abs. 2 StrG Gemeindeverbindungsstraßen, Ortsstraßen und sonstige Straßen, die einem allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr dienen, sowie beschränkt öffentliche Wege (mit bestimmtem Benutzungszweck).

BAUVERBOTS- UND BAUBESCHRÄNKUNGSZONEN

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bestehen an Autobahnen, Bundes-, Staats- und Kreisstraßen Anbauverbotszonen, sowie Baubeschränkungszone. Dies dient insbesondere der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aber auch der Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch potenzielle An- oder Umbauten der Verkehrswege. Darüber hinaus ergibt sich eine positive Nebenwirkung für den Lärmschutz, da keine neuen Baugebiete oder Einzelvorhaben unmittelbar an der Straße genehmigt werden dürfen. Dadurch kann an Straßen mit überörtlicher Bedeutung von vornherein neuen Immissionsorten mit hoher Lärmbelastigung entgegengewirkt werden. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Folgende Abstände sind zu den Straßenrändern der verschiedenen Straßentypen einzuhalten:

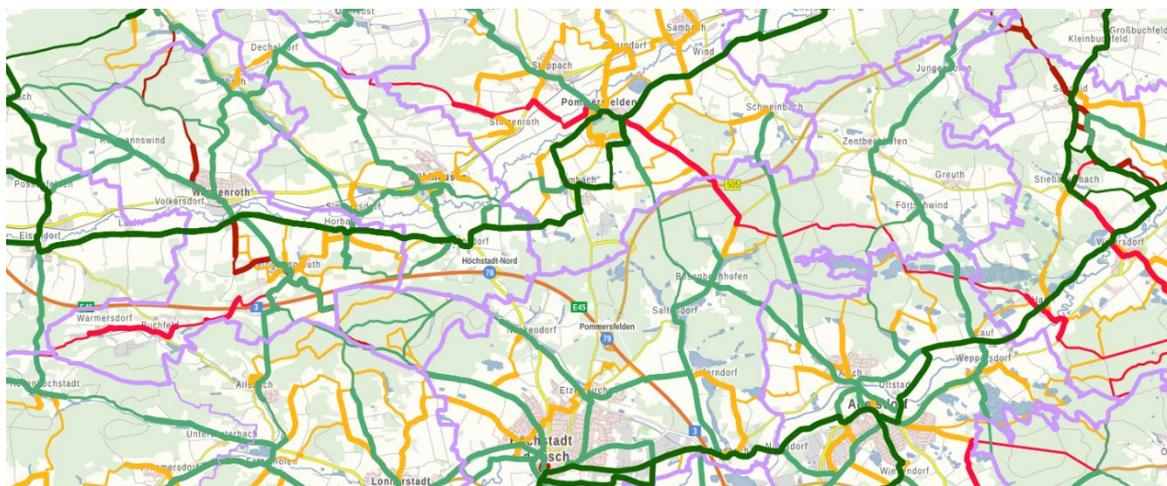
Straße	Bauverbotszone bei Entfernung von weniger als	Baubeschränkungszone bei Entfernung von	Gesetzliche Grundlage
Bundesautobahn	40 m	40 bis 100 m	§ 9 FStrG
Bundesstraße	20 m	20 bis 40 m	
Staatsstraßen	20 m	20 bis 40 m	Art. 23 und 24 BayStrWG
Kreisstraßen	15 m	15 bis 30 m	
Gemeindeverbindungs- straßen	10 m	/	- II - durch Gemeinde- satzung

RAD- UND WANDERWEGE

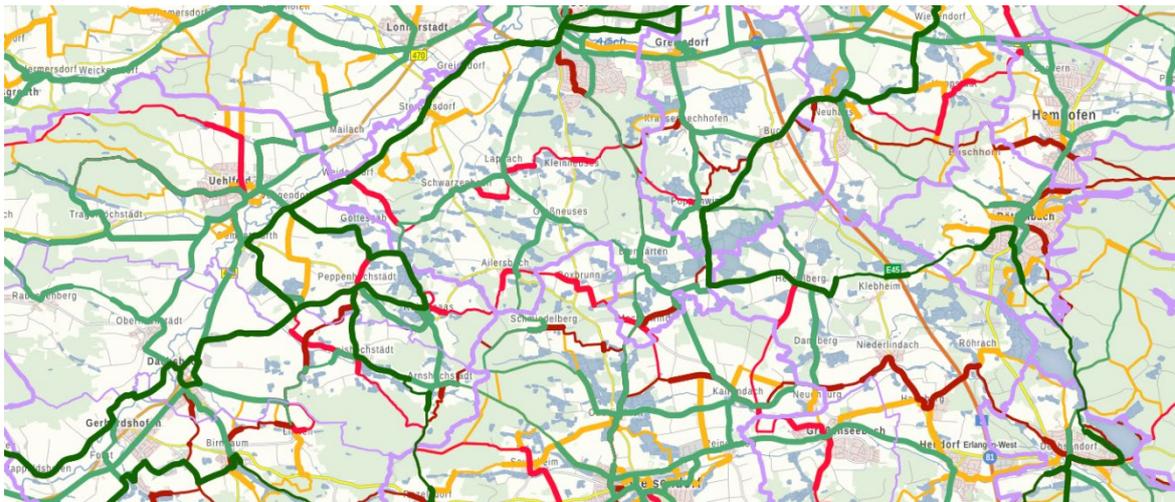
Neben den Verkehrsflächen, die insbesondere dem Kraftfahrzeugverkehr dienen, führen auch durch das Stadtgebiet Höchststadt mehrere offizielle Rad- und Wanderwege. Diese sind im Folgenden in Kartenausschnitten dargestellt.

Straßenbegleitende Rad- und Fußwege gibt es insbesondere entlang der B 470 in Richtung Adelsdorf. Desweiteren führt eine Vielzahl an Rad- (hellgrün, z.B. Teichkulturrunde, Aischtalradweg) und Fernradwege (dunkelgrün, z.B. Fränkischer Karpfen Radweg) durch Höchststadt.

Auch Wander- (hellrot) und Fernwanderwege (dunkelrot, z.B. Rangau-Ostweg, Main-Donau-Weg, Pilgerweg) werden durch Höchststadt oder an Höchststadt vorbeigeführt.



Rad- und Wanderwege im nördlichen Stadtgebiet [Quelle BAYGIS; Stand 11/22]



Rad- und Wanderwege im südlichen Stadtgebiet [Quelle BAYSIS; Stand 11/22]

2.5.2 VERKEHRSSITUATION IM STADTGEBIET

Die Verkehrssituation in Höchststadt und Etzelskirchen wurde bereits im ISEK untersucht, welchem ein Verkehrskonzept des Münchner Ingenieurbüros GEVAS von 2009 zugrunde lag. Neben einer vorausgerechneten Verkehrszunahme an allen innerstädtischen Knotenpunkten konnte festgestellt werden, dass die Altstadt erheblich vom Durchgangsverkehr belastet ist. Auch der Karpfenkreisel, der den zentralen Zufahrtspunkt zur Stadtmitte aus Richtung Süden darstellt, ist durch den Verkehr der B 470 stark frequentiert. Ein zweispuriger Ausbau des Kreisverkehrs oder der Bau einer zusätzlichen Verbindungsachse über die Aisch wird im ISEK empfohlen.

Als weitere Konfliktpunkte werden insbesondere folgende Verkehrswege und Knotenpunkte beschrieben:

- Höchststadt Süd/Umfeld Schaeffler: Parkplatzengpässe aufgrund angrenzender, dicht besiedelter Wohngebiete
- Albrecht-Dürer-Straße: Hohe Belastung der Verbindungsachse nach Etzelskirchen, vor allem bei Schulbetrieb
- Rothenburger Straße: Rückstau in Folge des Zu- und Abfahrverkehrs verschiedener Gewerbebetriebe (Supermarkt, Discounter, Einrichtungshaus)
- An der Birkach, Etzelskirchen: Stark belastete Straße in schlechtem Zustand, was zur Störung der Anwohner führt

Hinsichtlich der genannten Konfliktpunkte hat man sich in der Stadtverwaltung in den vergangenen Jahren intensiv mit dem Thema Verkehr auseinandergesetzt und bereits einige Lösungen erarbeitet. Den Parkplatzengpässen aufgrund der Nähe der Firma Schaeffler zu den Wohngebieten wurde mit einem großen, neuen Firmenparkplatz entgegengewirkt. In der Albrecht-Dürer-Straße wurde, wie in allen Wohngebieten im Norden, eine Tempo-30-Zone mit Rechts-vor-Links eingerichtet, um so den Verkehr zu entschleunigen.

Darüber hinaus hat man bereits bei der ersten Auslegung des Flächennutzungsplanes 2021 verschiedene Lösungsansätze für zukünftig geplante Straßen dargestellt. Diese wurden jedoch in den entscheidenden Stellungnahmen abgelehnt. Hierzu zählt beispielsweise ein zweiter Aischübergang, eine große Umfahrung im Norden als Verbindung zwischen B 470 im Bereich Lonnerstadt im Westen und der B 505 im Osten. Hierdurch sollten als Hauptaugenmerk die Ampelkreuzung in der Bamberger Straße und die Engstelle am Krankenhaus/St. Anna-Kapelle, sowie letzten Endes die Rothenburger Straße entlastet werden.

Inzwischen gibt es ein neues Verkehrskonzept der Planungsgruppe Strunz aus dem Jahr 2021, in dem die neuen Wohngebiete im Westen von Etzelskirchen zweckmäßig an übergeordnete Straßen angeschlossen werden sollen, um den Verkehr innerhalb der Wohngebiete zu entschärfen. Hierbei wurde auch ein Konzept entwickelt, wie eine Ortsumfahrung im Norden von Höchststadt umgesetzt werden kann. Aufgrund der weiterhin angespannten Verkehrssituation im Innenstadtbereich, insbesondere zu den Verkehrsspitzen, wird im Flächennutzungsplan weiterhin eine große Ortsumfahrung als geplant dargestellt, um zukünftig eine Entlastung des Verkehrs und gleichzeitig eine Anbindung der neuen Wohngebiete am Häckersteig zu erreichen. Konkrete Planungen gibt es hierfür allerdings noch nicht.

Ebenfalls als geplant dargestellt wird im weiteren Verfahren die Ortsumfahrung von Gremsdorf, deren Verlauf im Südosten von Höchststadt wieder auf die bestehende Fahrbahn der B 470 führt. Das Vorhaben ist im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes als Teilprojekt enthalten und Bestandteil des Gesamtprojekts B 470 Rothenburg (A 7) – Höchststadt/B 505 Bamberg. Daraus ergibt sich ein gesetzlich festgelegter Bedarf und für das staatliche Bauamt ein gesetzlicher Planungsauftrag. Die Umgehungsstraße ist auch Bestandteil des LEP. Aufgrund der geplanten Trassierung können östlich der bestehenden Bebauung keine Erweiterungsflächen mehr ausgewiesen werden.

Bereits in der Umsetzung befindet sich der Ausbau der B 505 auf Höhe Zentbechhofen/Jungenhofen. Hier erfolgt in mehreren Bauabschnitten zum einen ein dreispuriger Ausbau der Bundesstraße, zum anderen entsteht eine neue Anschlussstelle „Zentbechhofen/Herrnsdorf“, die eine große Entlastung der Bewohner nördlicher Höchststadter Ortsteile zur Folge hat.

2.5.3 ANLAGEN FÜR RUHENDEN VERKEHR

In der Kernstadt Höchststadt befinden sich mehrere öffentliche Parkflächen, wie beispielsweise an folgenden Orten: Friedhof Etzelskirchen, Aischtalhalle, Gymnasium, Hallenbad, Engelgarten, Krankenhaus, Am Graben, Am Vogelseck, Rathaus, Kirchgasse, Schlosshof, Aischwiese, Freibad. Ein öffentliches Parkhaus befindet sich Am Vogelseck.

2.5.4 E-MOBILITÄT

Laut Ladeatlas Bayern sind in Höchststadt (Stand 11/22) 5 öffentliche Standorte mit Elektroladestationen bekannt (Kieferndorfer Weg, Engelgarten, Bahnhofstraße, Auto Wormser/ Fürther Straße, BMW-Wormser/Schwarzenbacher Ring).

Derzeit ist außerdem eine Ladestation für E-Bikes in der Nähe des Rathauses in Planung. Zusätzlich ist ein Car-Sharing-Angebot in der Umsetzung.

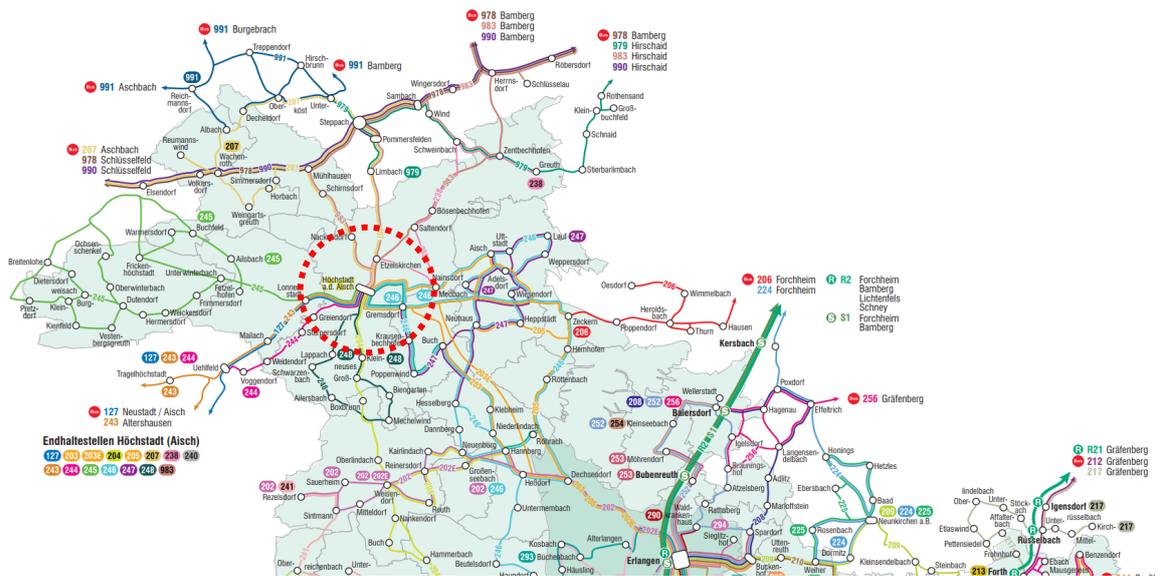
2.5.5 ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

BAHN

Durch Höchststadt oder in unmittelbarer Umgebung verlaufen keine Bahnlinien. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Erlangen ca. 23 km, Bamberg ca. 27 km oder Neustadt an der Aisch ca. 25 km entfernt. Kleiner Bahnhöfe sind in Hirschaid ca. 23 km, Baiersdorf 22 km und Forchheim 22 km entfernt zu finden.

BUS

Die Stadt Höchststadt an der Aisch ist über zahlreiche Buslinien im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) sowohl mit den eigenen Ortsteilen als auch mit den benachbarten Gemeinden und zentralen Orten in der Region vernetzt. Generell sind die Landkreise und kreisfreien Städte in Bayern Aufgabenträger für den allgemeinen Öffentlichen Personennahverkehr. Um die Versorgung des gesamten VGN-Gebietes sicherzustellen, wurde 2003 ein Nahverkehrsplan aufgestellt, der zuletzt 2019 fortgeschrieben wurde. Ein Ausschnitt aus dem Liniennetz des Landkreises Erlangen-Höchststadt zeigt das aktuelle Liniennetz um die Stadt Höchststadt. a. d. Aisch:



Linienetz Busse (VGN) Landkreis Erlangen – Höchststadt

LUFTVERKEHR

Der nächste große Verkehrsflughafen befindet sich in Nürnberg, etwa 40 km von Höchststadt entfernt. In Neustadt a. d. Aisch und Herzogenaurach befinden sich kleinere Flugplätze für Motor-, Ultraleicht- und Segelflugzeuge.

Nördlich von Nackendorf befindet sich eine Start- und Landebahn, die seit Jahren insbesondere als Landeplatz für Segelflieger genutzt wird. Die Modellfliegergruppe Höchststadt e.V. hat ihren Flugplatz außerhalb des Stadtgebietes, im Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Pommersfelden.

2.6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

2.6.1 WASSERVERSORGUNG

Für die Versorgung der Einwohner Höchststadts mit Trinkwasser betreibt das Wasserwerk der Stadt Höchststadt a. d. Aisch Brunnen in den Gewinnungsgebieten „In der Birkach“ und „Höchstadt Nord“. Die Brunnen „In der Birkach“ befinden sich in einem Staatsforst im Nordwesten von Höchststadt, das Brunnenfeld „Höchstadt Nord“ im Westen des Stadtkerns im Aischtal, nördlich des Flusslaufes.

Neben dem Gemeindegebiet der Stadt Höchststadt a. d. Aisch werden auch die Gemeinden Gremsdorf und Wachenroth von der Trinkwasserversorgung Höchststadt versorgt. Des Weiteren werden derzeit auch Kooperationen mit anderen Nachbargemeinden geprüft.

Für die Grundwasserentnahme besteht ein gültiges Wasserrecht, das mit Mengenreduzierungen gegenüber der alten Rechtsform verbunden war. Diese schränken die Versorgungssicherheit ein, da bei hohen Bedarfsanforderungen im Sommer die vorhandenen Wasserrechtstagesmengen fast vollständig ausgeschöpft werden. Aus diesem Grund wurde 2018/19 durch die Neuerrichtung der Quartärbrunnen XII und XIII, die als vergleichsweise leistungstark einzustufen sind, das Gewinnungsgebiet „Höchstadt Nord“ erweitert. Da die damit gewinnbare Menge die wasserrechtlich genehmigte Jahresentnahmemenge überschreitet, ist eine wasserrechtliche Anpassung der Gesamtentnahme und der brunnen-spezifischen Entnahme erforderlich.

Derzeit wird geprüft, ob der Brunnen III aufgrund der Beschneidung der Fördermenge zukünftig weiter betrieben werden soll.

Parallel zur Antragstellung und Entscheidung über Wasserrechte für die beiden Brunnen muss auch durch die Ausweisung eines neuen bzw. vergrößerten Wasserschutzgebietes der Schutz des Trinkwasservorkommens sichergestellt werden. In den Ortsteilen Ailersbach, Schwarzenbach und Weidendorf lagen Bauflächen in unmittelbarer Nähe bzw. teilweise innerhalb des Wasserschutzgebietes Uehlfeld des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Franken. Dieses wurde jedoch 2021 vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof für unwirksam erklärt.

2.6.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Zur Reinigung der im Stadtgebiet anfallenden Abwässer steht die Kläranlage Höchststadt an der Aisch zur Verfügung. Diese befindet sich im Osten von Höchststadt am Medbacher Weg und ist als Fläche für Ver- und Entsorgung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Kläranlage ist auch für zusätzliche Siedlungsflächen ausreichend dimensioniert. Ergebnis der letzten Überrechnung war jedoch, dass Teile der Kläranlage aufgrund der Einleitmengen verschiedener Gasteinleiter gegebenenfalls ausgebaut werden müssen, um zusätzliche Mengen aufnehmen zu können.

Die Abwasserbeseitigung in Höchststadt erfolgt überwiegend im Mischsystem. In der Kernstadt sind nur stellenweise Oberflächenwasserkanäle vorhanden, insbesondere in Bereichen vorhandener Gräben. Dennoch wird hier im Mischsystem entwässert. Nur zwei Baugebiete „Am Hopfengarten“ und „Franziskusring“ sind komplett im Trennsystem erschlossen und leiten ihr Oberflächenwasser direkt in einen Vorfluter ein.

In den Ortsteilen erfolgt die Entwässerung überwiegend im Trennsystem. Nur Nackendorf, Etzelskirchen, Sterpersdorf und Zentbechhofen entwässern im Mischsystem. Das Schmutz- bzw. Mischwasser aus den Ortsteilen gelangt über Pumpwerke entweder direkt oder über andere Ortsteile weiter zur Kläranlage nach Höchststadt.

Ortsteile, die das Schmutzwasser direkt nach Höchststadt befördern:

- Greiendorf und Greiendorfer Mühle
- Kieferndorf
- Medbach
- Saltendorf
- Sterpersdorf

Ortsteile die das Schmutzwasser über einen anderen Ortsteil nach Höchststadt befördern:

- Nackendorf über → Etzelskirchen
- Weidendorf über → Antoniuskapelle über → Schwarzenbach über → Lappach über → Sterpersdorf
- Mechelwind über → Biengarten über → Großneuses über → Lappach
- Schäferlei über → Kleinneuses über → Lappach
- Jungenhofen über → Zentbechhofen
- Greuth über → Förtschwind über → Zentbechhofen über → Saltendorf
- Bösenbechhofen über → Saltendorf

Mohrhof und Fallmeisterei haben keinen Anschluss an einen Kanal und müssen ihre drei Kammergruben z. B. mit Sauwagen entleeren.

2.6.3 OBERFLÄCHENWASSER

Nach § 55 WHG soll als Grundsatz der Abwasserbeseitigung Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnah) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist, kann einer Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden.

Die wasserwirtschaftlichen und -rechtlichen Anforderungen sind hierbei einzuhalten. Neben Regenwassersammelbehältern (z.B. Zisternen) sind beispielsweise auch Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten vor Sturzfluten und Starkregen, insbesondere bei oberhalb liegenden, intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Flächen (z. B. Maisanbauflächen ohne Untersaat, stark verdichtete Anbauflächen) und Flächen mit starker Geländeneigung sind zu beachten.

Der Betreiber der Kanalisation hat den ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Auf das Merkblatt 4.3/3 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen zur Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen, u. a. als mögliche Vorsorge für Auswirkungen des Klimawandels wird hierbei verwiesen. Des Weiteren wird empfohlen, dass hier Betrachtungen im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge durch die Kommune angestellt werden.

2.6.4 ENERGIEVERSORGUNG

STROMVERSORGUNG

Im Stadtgebiet befinden sich überwiegend Anlagen der örtlichen Stromversorgung der Bayernwerk Netz GmbH. Nur die westlichen Ortsteile Weidendorf, Sterpersdorf und Greiendorf mit Greienmühle werden von der N-ERGIE Netz GmbH versorgt.

Außerdem verläuft die 110-kV-Freileitung „Kastenweiher – Eitmann“ (Ltg. Nr. E10007, Mast NR. 62 – 88) der Bayernwerk Netz GmbH im Geltungsbereich, sowie mehrere 20 kV-Freileitungen. Die Leitungsschutzzone der 110-kV-Freileitung beträgt beidseits der Leitungsachse 27,50 m (gem. Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 27.04.2021).

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1 und DIN VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Der Schutzzonenbereich bei 20 kV-Einfachleitungen beträgt in der Regel beidseits je 10,00 m zur Leitungsachse, für 20 kV-Doppelfreileitungen in der Regel beidseits je 15,00 m zur Leitungsachse. Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Die Bauakte der Ausführungsplanung ist den Bayernwerken zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen.

In Mastnahbereichen der Hochspannungsleitung ist ein Arbeitsbereich von 20 m, gemessen ab Fundamentaußenkante, sowie der Bereich unter den Traversen freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu Maststandorten und Leitungstrasse bzw. Leiterseilen muss ungehindert möglich sein.

Bei der Ansiedlung von Gewerbe- oder Industriebetrieben im Umfeld des Umspannwerkes (Kieferndorfer Weg) ist darauf zu achten, dass nur solche Betriebe in Betracht kommen, die keine schädlichen Einflüsse auf die Energieversorgungsanlagen befürchten lassen. Für den sicheren Betrieb des Umspannwerkes sind die bestehenden Zuwegungen und Dienstbarkeiten dauerhaft einzuräumen.

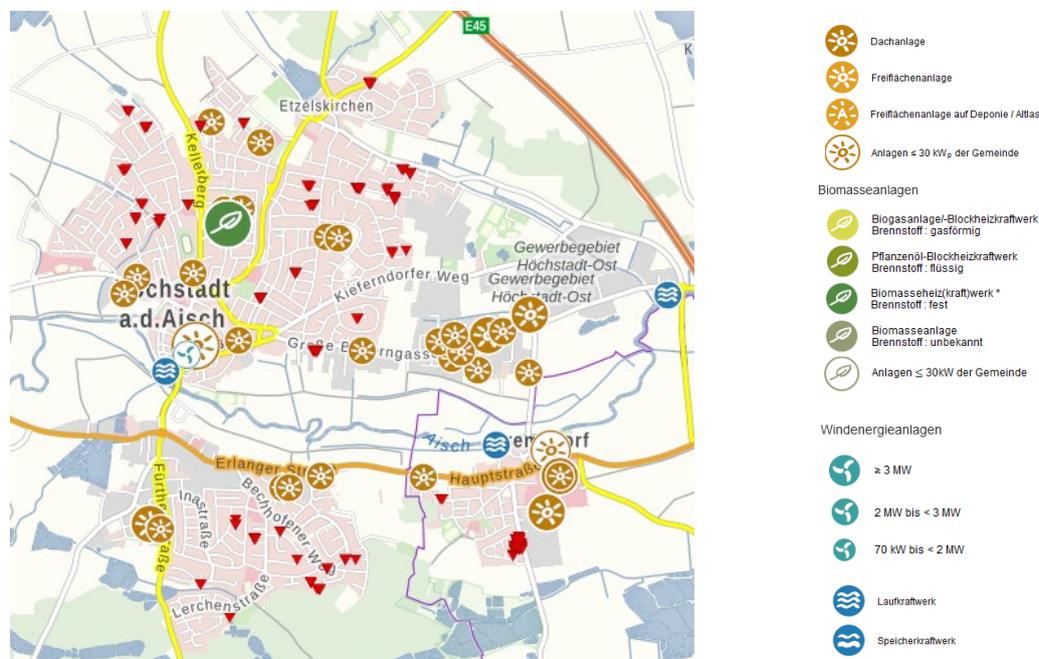
WÄRMENETZ

In der Kerschensteinerstr. 10 besteht seit 2011 ein Blockheizkraftwerk (BHKW) – Hackschnitzelheizung. Diese Biomasseheizung versorgt folgende öffentliche Einrichtungen mit Nahwärme: Gymnasium, Don-Bosco-Schule, Fachakademie für Sozialpädagogik, berufliche Schulzentrum, Mittelschule Höchststadt, Hallenbad, Aischtalhalle.

Auch die Anlieferung der Hackschnitzel erfolgt für die Nachhaltigkeit der Anlage auf kurzem Wege innerhalb des Landkreises.

ERNEUERBARE ENERGIEN

Die Stadt ist bestrebt, in Zukunft vermehrt auf regenerative Energien zurückzugreifen. Laut Energie Atlas Bayern liegt der Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch in der Kommune bei ca. 11 % und setzt sich aus Strom aus Wasserkraft (ca. 4 %) und Photovoltaik (ca. 96 %) zusammen.



Photovoltaik: Nach derzeitigem Stand des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2021 sind in Bayern PV-Freiflächenanlagen mit einer Nennleistung über 750 kW und bis maximal 20 MW auf Acker- und Grünflächen, sogenannte „landwirtschaftliche Flächen in benachteiligten Gebieten“, förderfähig. Das Gemeindegebiet Höchststadt verfügt über benachteiligte Gebiete.

Im gesamten Stadtgebiet sind aktuell ca. 31 private Photovoltaik-Dachanlagen zu finden, die nach dem EEG eine finanzielle Förderung erhalten. Zusätzlich befinden sich im Stadtgebiet ca. 464 private Anlagen bis 30 kW_p mit einer Gesamtleistung von ca. 4.589 kW (Stand 2019, Energie Atlas Bayern), was für die Größe der Kommune als gering einzustufen ist, obwohl das Potenzial hinsichtlich der Globalstrahlung ähnlich hoch einzustufen ist, wie in den Nachbargemeinden.

Wind: Windenergie wird in der Stadt bisher kaum genutzt, da nur eine Kleinwindanlage (< 70 kW) mit einer Leistung von 1,5 kW vorhanden ist. Größere Windenergieanlagen sind in Höchststadt nicht vorhanden, wengleich stellenweise Potenzial vorhanden wäre.

Westlich von Höchststadt, im Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Lonnerstadt, wurden vor einigen Jahren fünf Windräder mit einer Nennleistung von 2,4MW in Betrieb genommen. Der jährliche Ertrag des Windparks "Bürgerwindenergie Lonnerstadt" beläuft sich nach Abschlägen auf ca. 25.000.000 kWh. Zukünftig ist hier eine Erweiterung geplant, wobei derzeit auch die Aufnahme zweier Windräder auf dem Stadtgebiet der Stadt Höchststadt a. d. Aisch geprüft wird.

Auch nahe der Ortsteile Greuth und Jungenhofen laufen derzeit die Planungen für Windkraftanlagen. Hierzu gibt es bisher jedoch keine konkreten Planungen.

Wasserkraft: An der Stadtmühle in der Kernstadt, an der Greienmühle, der Medbacher Mühle und in Sterpersdorf wird Energie aus Wasserkraftanlagen, speziell in Laufkraftwerken erzeugt. Hierdurch werden ca. 0,44 % der gesamten Stromversorgung von Höchststadt erzeugt.

Weitere Arten erneuerbarer Energien: Im Stadtgebiet befinden sich drei verschiedene Arten von Biomasseanlagen. Dazu zählt die Hackschnitzelheizung in der Kerschensteiner Straße, die kommunale Kläranlage, die mit dem Anfall von Faulgas Strom produziert, sowie die Deponie Medbach, in der aus Deponiegas Energie erzeugt wird (BHKW).

Potenzial für Erdwärmesonden ist in den Siedlungsgebieten von Höchststadt, mit Ausnahme von Flächen innerhalb der Wasserschutzgebiete, vorhanden. In der Kernstadt Höchststadt, sowie in Etzelskirchen, Greuth und Zentbechhofen wird bereits von zahlreichen Privathaushalten Erdwärme gewonnen.

2.6.5 TELEKOMMUNIKATION

Auf die Darstellung der im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen wird aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit verzichtet.

Bei der Aufstellung verbindlicher Bebauungspläne bzw. Realisierung sonstiger Vorhaben (Straßen- und Kanalarbeiten, Baumpflanzungen etc.) ist die Deutsche Telekom AG als Träger öffentlicher Belange und Betreiber der Anlagen zu beteiligen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien muss dauerhaft gewährleistet werden.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen und der Bepflanzung sind die erforderlichen Schutzabstände zu den Telekommunikationsanlagen einzuhalten.

Nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen sind die vorhandenen Richtfunkverbindungen im Geltungsbereich während der Planung zu berücksichtigen und Störungen vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden. Laut Stellungnahme der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG kann man sich diese Telekommunikationslinie als horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von ca. 30 bis 60 m (einschließlich Schutzbereich) vorstellen. Alle geplanten Konstruktionen und benötigte Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Innerhalb des Schutzbereiches (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.

Die Trassen verlaufen von Höchststadt an der Aisch in Richtung Norden und Süden des Gemeindegebietes.

2.6.6 ABFALLBESEITIGUNG

Für die Hausmüllbeseitigung von Höchststadt und seiner Ortsteile ist der Landkreis Erlangen-Höchststadt zuständig. Die Abfuhr der Rest- und Biomülltonnen erfolgt gemeinsam im 2-Wochen-Rhythmus. Die Papiertonne und die gelben Säcke werden in der Regel einmal im Monat gemeinsam geleert bzw. abgeholt. Die Mülltonnen werden für die Abholung an der öffentlichen Straße abgestellt. Ist keine ausreichende Stellfläche vorhanden, bedarf es der Einrichtung eines Müllsammelplatzes. Sammelplätze sind in ihrer Größe so auszulegen, dass je betroffenem Haushalt zwei Mülltonnen gleichzeitig am Abholtag bereitgestellt werden können.

Gemäß BGV „Müllbeseitigung“ ist dem Fahrpersonal ein Rückwärtsfahren ohne Einweiser untersagt. Da Sammelfahrzeuge im Landkreis Erlangen-Höchststadt mit Seitenladetechnik in Einmannbesetzung entsorgen, ist diese Vorschrift vom Fahrpersonal einzuhalten. Daher ist am Ende von Stichstraßen eine geeignete Wendeanlage in Form eines Wendekreises, einer Wendeschleife bzw. eines Wendehammers vorzusehen. In einem Wendehammer muss das Wenden mit höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich sein (gilt nicht als Rückwärtsfahren).

Die Entsorgungsfahrzeuge haben eine maximale Breite von 2,55 m (§ 32 Abs. 1 Nr. 1 StVZO). Für ein gefahrloses Vorbeifahren an seitlichen Hindernissen und Leeren der Behältnisse wird zusätzlicher Freiraum

benötigt. Es muss eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,05 m eingehalten werden. Die Länge der Fahrzeuge beträgt ca. 10 m. In der RAS 06 sind entsprechende Flächenbedarfe für Wendehammer dargestellt.

Für die Beseitigung von Gartenabfällen und Wertstoffen steht der Bevölkerung im Ortsteil Medbach eine Kompostieranlage und ein Wertstoffhof zur Verfügung. Im Landkreis befinden sich weitere Wertstoffhöfe, Deponien und Kompostierungsanlagen.

2.6.7 ROHSTOFFVORKOMMEN

Im Gemeindegebiet Höchststadt sind keine Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze vorhanden.

2.7 GEMEINBEDARF

Zum Gemeinbedarf zählen besonders Einrichtungen, die grundsätzlich der Allgemeinheit dienen und die für die Versorgung und das Zusammenleben der Anwohner bedeutsam sind. Sie übernehmen öffentliche Aufgaben und verfolgen keine ökonomischen Ziele.

Die Anziehungskraft einer Gemeinde wird ganz entscheidend durch die weichen Standortfaktoren geprägt. Hierzu gehört in besonderem Maße die Ausstattung mit sozialer und kultureller Infrastruktur. Ziel der Stadtentwicklung ist eine möglichst flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit allen erforderlichen Einrichtungen der städtischen Daseinsvorsorge.

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann die Ausstattung des Gemeindegebiets im Flächennutzungsplan dargestellt werden, insbesondere die Ausstattung

- mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen,
- mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,
- mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen,
- mit zentralen Versorgungsbereichen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen“ festzusetzen und ihre Nutzung entsprechend mit der Bestimmung einer Zweckbestimmung zu definieren. Die Ausweisung solcher Flächen ist dann zweckmäßig, wenn entsprechende Anlagen infolge größerer Flächeninanspruchnahme oder von ihnen ausgehenden Störungen (nutzungstypischer Lärm, Verkehrsaufkommen) einer besonderen Planung bedürfen. Haben diese Anlagen nur einen geringen Flächenbedarf, fügen sie sich baulich in die Umgebung ein und beeinträchtigen das umgebende Wohn- oder sonstige Baugebiet nicht durch Lärmemissionen, benötigen sie meist keine gesonderte Festsetzung. Sie sind in Baugebieten gemäß Baunutzungsverordnung als „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ im Rahmen der „Zulässigkeits-Notbremse“ nach § 15 BauNVO zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig. Voraussetzung ist dabei der Gemeinbedarfscharakter, der in Baugebieten planungsrechtlich stärker ausgeprägt ist als bei einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Anlagen, die der Freizeitbeschäftigung, der Erholung oder der sportlichen Betätigung dienen, sowie Grünflächen fallen ebenfalls unter den Begriff des Gemeinbedarfs, werden jedoch im vorliegenden Fall gesondert behandelt.

2.7.1 VERWALTUNG

Die Stadtverwaltung der Stadt Höchststadt an der Aisch befindet sich im Rathaus Höchststadt, das sich am Marktplatz befindet.

Darüber hinaus hat das Landratsamt Erlangen-Höchstadt eine Zweigstelle in Höchststadt an der Aisch. Ein Neubau des Landratsamtes ist im Mischgebiet an der Großen Bauerngasse im zukünftigen Baugebiet "An den drei Kreuzen" (Aufstellungsbeschluss Bauleitplanverfahren im November 2022) geplant. Dafür wird eine Fläche von ca. 10.000 m² bereitgestellt.

Die Nachbargemeinden Gremsdorf, Markt Lonnerstadt und Markt Mühlhausen haben außerdem gemeinsam mit dem Markt Vestenbergsgreuth eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in der Bahnhofstraße in Höchststadt.

2.7.2 KINDERTAGESEINRICHTUNGEN UND SCHULEN

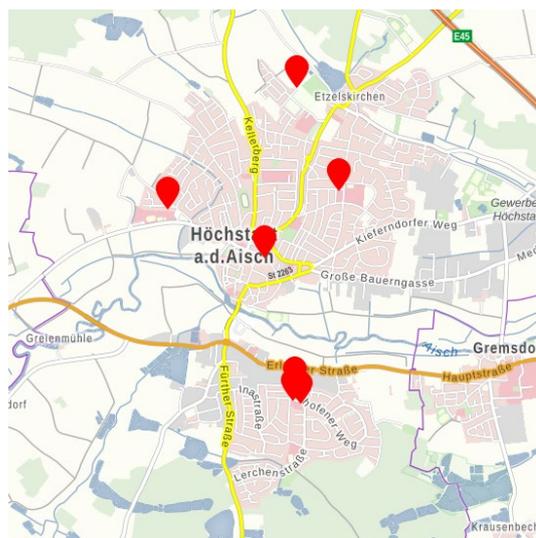
KINDERKRIPPEN, -GÄRTEN UND -TAGESEINRICHTUNGEN

Zur Versorgung der Kleinkinder befinden sich in Höchststadt mehrere Kindergärten, darunter drei Einrichtungen in Höchststadt-Süd, drei in Höchststadt-Nord, eine in Zentbechhofen und zwei in Etzelskirchen.

Ein Großteil der Kindergärten wird von den Kirchen betrieben, zwei durch die evangelische und vier durch die katholische Kirche. Inzwischen gibt es außerdem einen Waldkindergarten.

Darüber hinaus existiert seit über 30 Jahren die Eltern-Kind-Gruppe „Rumpelstilzchen“, die als Verein geführt wird und sich selbstständig finanziert. Hier wird eine zusätzliche Kleinkindbetreuung, sowie verschiedene Gruppentreffs angeboten.

Neben den Krippengruppen für 0- bis 3-jährige gibt es überwiegend Kindergartengruppen für 4- bis 6-jährige. Einige Einrichtungen bieten zusätzlich Hortplätze an, sowie Schulkindbetreuung. Letztere findet teilweise in den Schulen statt. Kindergärten und Kindertageseinrichtungen sind im Flächennutzungsplan in der Regel mit dem Symbol der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.



Übersicht der Kindergärten im Kernstadtgebiet Höchststadt [VMV AG, 04/22]

SCHULEN

Aufgrund der sehr guten Ausstattung mit schulischen Einrichtungen hat Höchststadt eine große Bedeutung für den nordwestlichen Landkreis, insbesondere hinsichtlich der weiterführenden Schulen.

In Höchststadt befinden sich drei Grundschulen: Die Grundschule Höchststadt-Süd, sowie die Anton-Wölker-Grundschule mit zwei Standorten in Höchststadt-Nord, sowie Eetzelskirchen.

Im Bereich der weiterführenden Schulen bietet Höchststadt mit der Ritter-von-Spix-Mittelschule, der staatlichen Realschule Höchststadt a. d. Aisch, sowie dem Gymnasium Höchststadt verschiedene

Bildungswege vor Ort an. Darüber hinaus ist mit der Don-Bosco-Schule ein sonderpädagogisches Förderzentrum in Höchststadt ansässig.

Mit der Fachakademie für Sozialpädagogik und dem staatlichen beruflichen Schulzentrum Herzogenaurach-Höchststadt a. d. Aisch stellt Höchststadt auch einen Standort für berufliche Schulen dar. Zusätzlich bietet die Stadt weitere Bildungs- und Kultureinrichtungen an. Dazu zählen beispielsweise die Volkshochschule, Kunstschule, Musikschule, sowie das Kreismedienzentrum und die Stadtbücherei.

2.7.3 KIRCHLICHE EINRICHTUNGEN

Die Stadt Höchststadt ist römisch-katholisch geprägt, ca. 55 % der Bevölkerung sind katholisch. Die katholische Kirche im Stadtgebiet ist in vier Pfarreien unterteilt. Zur Pfarrei St. Georg in Höchststadt gehören die Pfarrkirche St. Georg, die Lourdesgrotte, die Spitalkirche St. Anna, die Kapellen St. Hedwig in Höchststadt und St. Laurentius in Nackendorf und die Kirche St. Martin in Ailersbach. Daneben gibt es die Pfarrei in Sterpersdorf St. Vitus, St. Jakobus der Ältere in Etzelskirchen und St. Leonard in Zentbechhofen. Alle vier Pfarreien gehören dem Erzbistum Bamberg an.

25 % der Bevölkerung in Höchststadt gehören der evangelisch-lutherischen Kirche an. Evangelische Gottesdienste finden in der Christuskirche in der Martinetstraße statt.

Darüber hinaus gibt es weitere Glaubensgemeinschaften, wie den Christustreff Höchststadt und die Neuapostolische Kirche.

2.7.4 KULTURELLE EINRICHTUNGEN

Für kulturelle Veranstaltungen steht der Stadt Höchststadt in der Bahnhofstraße die „Fortuna Kulturfabrik“ zur Verfügung, in der regelmäßige Veranstaltungen für Jugendliche und Erwachsene angeboten werden. Ebenfalls in der Fortuna Kulturfabrik zu finden ist eine Musikschule, das Jugendzentrum und die Stadtbücherei. Für Veranstaltungen steht ebenso die große Mehrzweckhalle, die Aischtalhalle und das Schlossgewölbe, zur Verfügung.

Für Feierlichkeiten wie die Kirchweih, das Altstadtfest, das Schlosshoffest oder sonstige Veranstaltungen stehen Aischwiese, Engelgarten, Marktplatz und Schlosshof in Höchststadt zur Verfügung.

Höchststadt hat einige Museen vorzuweisen, darunter das Heimatmuseum in der Hauptstraße oder das 2021 mit dem Bayerischen Museumspreises ausgezeichnete Spixmuseum in der Badgasse. Am historische Kellerberg befindet sich das Kellerbergsmuseum des Kellerbergvereins Höchststadt an der Aisch 1991 e.V.

Da Einrichtungen für den Gemeinbedarf in der Regel auch in anderen Flächenkategorien (z.B. gemischte Bauflächen) zulässig sind, sind die meisten kulturellen Einrichtungen nicht separat ausgewiesen. Lediglich das Heimatmuseum nahe dem Marktplatz und die Aischtalhalle („Sozialen Zwecken dienende Gebäude“) sind aufgrund ihrer großen Bedeutung als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

In den letzten Jahren hat sich das kulturelle Leben in Höchststadt positiv entwickelt, die Veranstaltungen und Initiativen haben auch über die Stadtgrenzen hinaus Interesse geweckt. Um das Kulturangebot mithilfe eines langfristig angelegten Konzepts beständig ausbauen zu können, ist ein strategisches Kulturmanagement geplant, dass von der Stadtverwaltung getragen wird.

2.7.5 SOZIALWESEN

In Höchststadt gibt es zwei Alten- und Pflegeheime, das Vitanas Seniorenzentrum St. Anna zwischen Marktplatz und Engelgarten, sowie das Alten- und Pflegeheim des BRK in Etzelskirchen. Darüber hinaus befinden sich in der Kernstadt die Caritas Sozialstation und das Betreute Wohnen ERhalten. Zusätzlich gibt es zahlreiche weitere soziale Einrichtungen, Organisationen und Vereine.

Als „sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ werden im FNP der Stadt Höchststadt überwiegend Einrichtungen für die Betreuung von Kindern und Jugendlichen dargestellt. Das Pflegeheim in Höchststadt

liegt innerhalb einer Wohnbaufläche, das BRK-Pflegeheim mit angrenzender Wache des roten Kreuzes ist als Sondergebiet dargestellt.

2.7.6 GESUNDHEITSWESEN

Das Kreiskrankenhaus St. Anna im Zentrum von Höchststadt deckt zahlreiche medizinische Fachbereiche ab und stellt somit eine stationäre Breitenversorgung dar. Dieses ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Darüber hinaus verfügt Höchststadt über ein breit gefächertes Angebot an Ärzten und Praxen jeglicher Art. Auch eine Versorgung mit Tierärzten ist vorhanden.

Vier Apotheken innerhalb Höchststadts versorgen die Bürger aus Höchststadt und umliegenden Orten mit medizinischen Produkten. Zusätzlich sind mehrere Sanitätshäuser vorhanden.

2.7.7 POST

Höchststadt verfügt über ausreichend Postfilialen (Deutsche Post) und Paketshops, die sich inzwischen kundennah innerhalb verschiedener Geschäfte befinden und deshalb nicht gesondert dargestellt werden. Briefkästen sind an verschiedenen Standorten im Gemeindegebiet verteilt und werden regelmäßig geleert.

2.7.8 FEUERWEHR

Im Stadtgebiet von Höchststadt sorgen insgesamt 9 Freiwillige Feuerwehren in den Ortsteilen Biengarten, Etzelskirchen, Förschwind/Greuth, Höchststadt, Medbach, Saltendorf/ Bösenbechhofen, Schwarzenbach, Sterpersdorf und Zentbechhofen für die Sicherheit der Bürger. Diese sind teilweise bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Teilweise wurden jedoch nur Symbole für die Zweckbestimmung, ohne Flächendarstellung aufgenommen. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung werden alle Feuerwehren als Flächen für den Gemeinbedarf aufgenommen.

2.7.9 SICHERHEIT UND ORDNUNG

Die Polizeiinspektion Höchststadt an der Aisch befindet sich in der Lindenstraße. Sie betreut ein Gebiet mit einer Fläche von ca. 228 km² und ca. 40.000 Einwohnern in der Stadt Höchststadt und den Gemeinden Lonnerstadt, Mühlhausen, Vestenbergsgreuth, Wachenroth, Adelsdorf, Gremsdorf, Hemhofen und Röttenbach.

2.7.10 ÖFFENTLICHE VERWALTUNG

Als Flächen für die öffentliche Verwaltung wird der Bereich des Schlosses (aktuelle Zweigstelle des Landratsamtes), der städtische Bauhof, der Bauhof des staatlichen Bauamts und der Sitz der Fischereibehörde (Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft Institut für Fischerei Außenstelle für Karpfenteichwirtschaft) dargestellt.

Das Rathaus der Stadt befindet sich innerhalb der gemischten Bauflächen am Marktplatz.

2.7.11 SPORTANLAGEN

Höchststadt zeichnet sich durch ein großes Angebot an Sportanlagen aus. Neben dem Hallenbad und dem Wellenfreibad besitzt die Stadt ein Eisstadion. Darüber hinaus steht für Vereine und Veranstaltungen mit der Aischtalhalle eine städtische Dreifachturnhalle zur Verfügung.

Weitere Sporthallen in der Stadt, die neben den offiziellen Schulzeiten auch von Vereinen genutzt werden, teilen sich beispielsweise die Realschule Höchststadt und die Anton-Wölker-Grundschule, sowie das Gymnasium und die Ritter-von-Spix-Schule. Auch andere Schulen verfügen über eigene kleine Sporthallen.

Sportanlagen befinden sich überwiegend innerhalb dargestellter Grünflächen, wie im folgenden Kapitel beschrieben.

2.8 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

2.8.1 SPORTANLAGEN INNERHALB VON GRÜNFLÄCHEN

Neben den Schulsportplätzen, die sich innerhalb der Gemeinbedarfsflächen der Schulen befinden, gibt es weitere Sportplätze der örtlichen Sportvereine. Am zentralen Sportplatz nahe der Aischtalhalle befindet sich außerdem eine Tartanbahn, sowie Leichtathletikanlagen. Im Osten, nördlich des Wellenfreibads, befinden sich ein Sportplatz des TSV Höchststadt Anlagen des Tennisclubs und der Schützengilde. In der näheren Umgebung befinden sich außerdem die Reitanlagen des Reit- und Fahrvereins Höchststadt. Das Sportgelände der SpVgg Etzelskirchen liegt nördlich von Etzelskirchen, die des ASV Höchststadt nahe der Aischbrücke, direkt an der Aisch.

In den letzten Jahren wurden außerdem weitere Sportanlagen angelegt. Beispielsweise stehen im Engelgarten Fitnessgeräte für die Allgemeinheit zur Verfügung, nördlich des Treibweges wurde eine Dirtbike-Strecke und auf den Aischwiesen eine Skateanlage errichtet.

2.8.2 SPIEL- UND BOLZPLÄTZE

Im Kernstadtgebiet Höchststadt befinden sich insgesamt 10 Spielplätze und 5 Bolzplätze. Auch im Großteil der Ortsteile sind Spielplätze vorhanden. Im Flächennutzungsplan werden im Rahmen der Gesamtfortschreibung alle Spielplätze als Grünflächen mit gesonderter Zweckbestimmung dargestellt, um deren Erhalt zu sichern. Bisher waren einige Spielplätze nicht gesondert dargestellt.

2.8.3 FRIEDHOF

Neben dem kirchlichen Heldenfriedhof gibt es in der Stadt Höchststadt a. d. Aisch einen städtischen Friedhof in der Bamberger Straße. In Etzelskirchen gibt es ebenfalls einen städtischen und einen kirchlichen Friedhof. In den Ortsteilen Zentbechhofen und Sterpersdorf ist jeweils ein kirchlicher Friedhof vorhanden.

Neben dem Heldenfriedhof, besitzt die Stadt Höchststadt einen Friedhof in der Bamberger Straße. Zusätzlich verfügen die Ortsteile Etzelskirchen, Zentbechhofen und Sterpersdorf über eigene Friedhöfe.

2.8.4 KLEINGÄRTEN

Aktuell ist in Höchststadt keine Kleingartenanlage vorhanden. Aufgrund der hohen Nachfrage in den letzten Jahren sucht die Stadt auch im Rahmen der Gesamtfortschreibung derzeit nach einer geeigneten Fläche für Kleingärten, die den Bürgern zur Verfügung gestellt werden kann.

2.8.5 FREIZEIT UND ERHOLUNG

Die große Zunahme der Mobilität mit gleichzeitiger Abnahme der Wochenarbeitszeit führte dazu, dass die Themen Freizeit und Erholung einen noch höheren Stellenwert erlangten.

Neben der Befriedigung der Bedürfnisse der städtischen Bevölkerung durch bereits vorhandene Angebote an öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen, Sportmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen spielt auch die Naherholung in der Stadt eine bedeutsame Rolle.

Insbesondere mit der Eishalle, aber auch mit dem Hallen- und Freibad sowie den Veranstaltungen in der Fortuna Kulturfabrik stellt die Stadt einen überregional bedeutenden Standort für Freizeitaktivitäten dar.

Einen hohen Stellenwert für die Naherholung der einheimischen Bevölkerung hat die Kulturlandschaft im Bereich der Talgründe und Teichgebiete, welche maßgeblich prägend für die Region und charakteristisch

für die Stadt Höchststadt sind. Auch für den Tourismus in der Region spielt die Kulturlandschaft, geprägt durch Karpfenteiche und grüne Wiesen und Felder eine wesentliche Rolle.

Neben der freien Landschaft ist das Ortsbild das wichtigste touristische „Kapital“ der Stadt. Darunter fallen prägende Einzelgebäuden und Ensembles ebenso, wie gute örtliche Grünstrukturen und einladende Ortsränder.

Durch die Vielzahl an Wander-, Fernwander-, Rad- und Fernradwegen, die die Stadt Höchststadt durchqueren oder streifen, ist es der Bevölkerung der Stadt möglich Erholung in der Natur zu finden. Ebenso für den Tourismus.

2.8.6 HUNDESPORTANLAGEN

Im Osten der Stadt, nahe Gremsdorf, befindet sich innerhalb einer ausgewiesenen Grünfläche die Hundesportanlage des örtlichen Schäferhundevereins. Im Ortsteil Kleinneuses ist nördlich des Sondergebiets Reittherapie eine weitere Sonderbaufläche geplant, die für die Anlage einer Hundeschule ausgewiesen wird.

3 PLANUNGSBERICHT

Der Flächennutzungsplan der Stadt Höchststadt beschränkt sich im Wesentlichen darauf, die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Eine weitere Differenzierung von Bauflächen erfolgt in der Regel nicht, wobei aufgrund bereits erfolgter Änderungen in einigen Ortsteilen bereits eine Differenzierung in Form von Dorfgebietsflächen (MD) vorgenommen wurde. Diese wird im Rahmen der Gesamtfortschreibung größtenteils übernommen. Auf Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet, da diese flächenspezifisch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen sind.

Die Darstellungen wurden im Vergleich zum Planentwurf der 1. (frühzeitigen) Auslegung (2020) überarbeitet. Demnach werden folgende Darstellungen unterschieden:

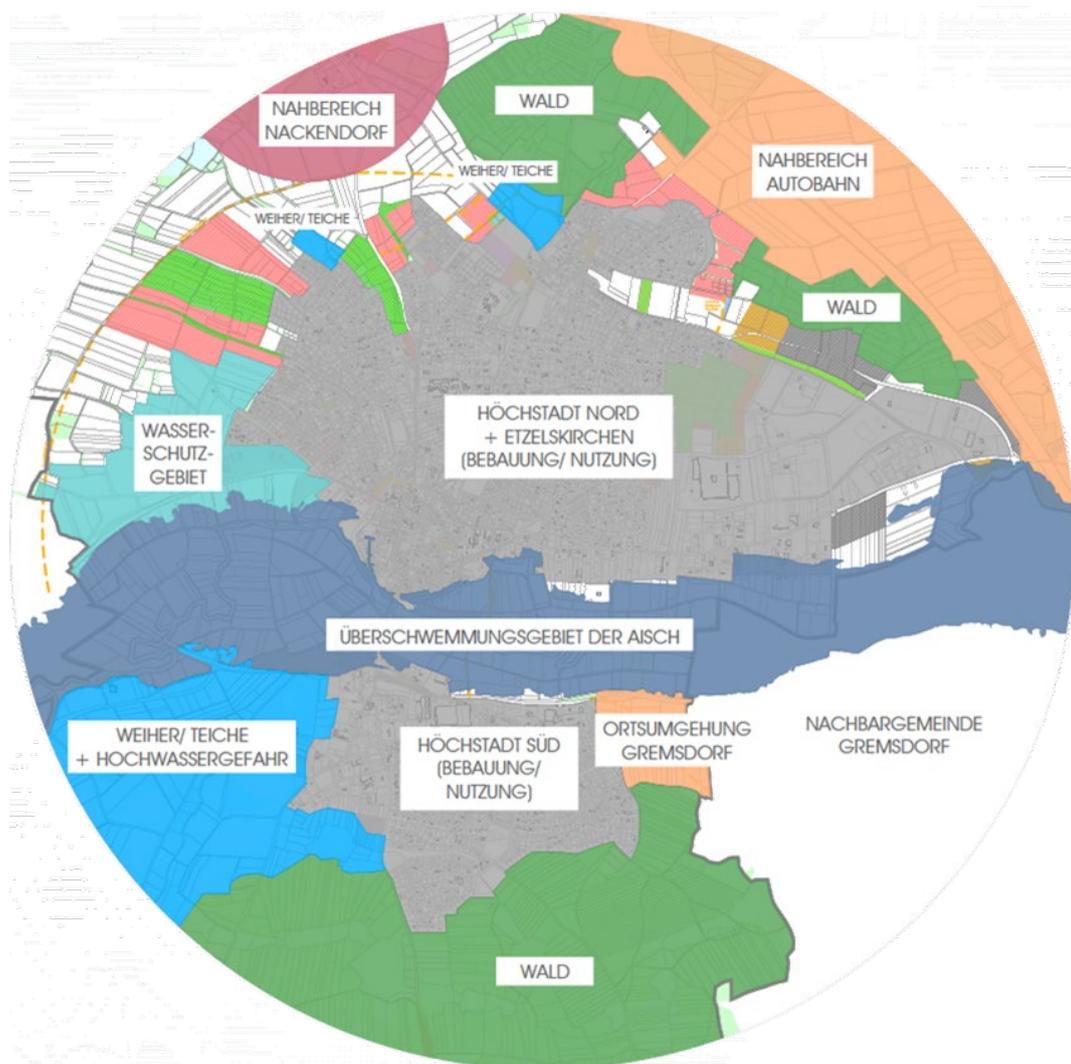
- Bauflächen, die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1997 oder einer der rechtskräftigen Änderungen dargestellt waren, werden als **Bestand** dargestellt.
- Genehmigte Bauflächen, deren Art der baulichen Nutzung gegenüber den bisher rechtskräftigen Darstellungen geändert werden soll, sind als **geplante Änderungsflächen** dargestellt (unabhängig davon, ob diese bereits realisiert wurden).
- Grundstücke, die bisher nicht als Baufläche dargestellt waren, jedoch bebaut sind, werden als **geplante Änderungsfläche** dargestellt, wenn ihre Aufnahme als Baufläche städtebaulich zweckmäßig ist, sie jedoch baurechtlich noch nicht behandelt wurden. Sie werden nur dann als **Bestand** dargestellt, wenn die Fläche bereits durch ein beschleunigtes Bauleitplanverfahren gem. §13a BauGB oder §13b BauGB oder eine Satzung nach §34 BauGB baurechtlich behandelt und genehmigt wurde.
- Zusätzliche Flächenausweisungen werden als **geplante Erweiterungsflächen** dargestellt. Diese Flächen wurden bisher nicht baurechtlich behandelt, stellen jedoch eine zweckmäßige Erweiterung der bestehenden Siedlungsflächen dar und decken somit den errechneten Bedarf an Flächen für Wohnen bzw. Gewerbe.

Zeichnerisch werden alle geplanten Flächen nur mit einer Teilschraffur versehen. Eine Unterscheidung der geplanten Änderungsflächen und der geplanten Erweiterungsflächen erfolgt im Plan nur durch die vorgenommene Nummerierung. Hier stellt die erste Ziffer die Zuordnung zum jeweiligen Ortsteil dar. Die Nummerierung erfolgt nach der Kernstadt Höchststadt/Etzelskirchen in alphabetischer Reihenfolge (1 = Kernstadt Höchststadt/Etzelskirchen, 2 = Ailersbach, 3 = Biengarten, usw.). Bei geplanten Änderungsflächen folgt auf die Ziffer des Ortsteils ein kleiner Buchstabe (z. B. 1a, 3c), um die verschiedenen Änderungsflächen unterscheiden zu können. Geplante Erweiterungsflächen werden nach der ersten Ziffer des Ortsteils (z. B. 1.1, 2.3) mit einer weiteren Ziffer, getrennt durch einen Punkt, durchnummeriert.

Im Flächennutzungsplan werden insbesondere Wohnbauflächen, gemischte- und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Zusätzlich werden Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für die Ver- und Entsorgung und Grünflächen unterschieden.

Neben der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich möchte die Stadt Höchststadt a. d. A. weitere, bisher baurechtlich unbehandelte Flächen ausweisen. Dies ist insbesondere deshalb erforderlich, weil sämtliche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Bauflächen bereits bebaut sind. Noch unbebaute Flächen, wie sie im Freiflächenkataster (siehe Themenkarte 4.6) dargestellt sind, sind aufgrund der Besitzverhältnisse für die Stadt nur schwer aktivierbar. Die Entwicklung der letzten Jahre und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbegrundstücken verdeutlichen jedoch die Dringlichkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Verbindung mit Neuausweisungen.

Hinsichtlich der Neuausweisungen im Kernbereich Höchststadt-Etzelskirchen ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Randbedingungen eine Ausweisung von Bauflächen im direkten Anschluss an den Innenbereich verhindern und städtebaulich sinnvolle Erweiterungen nur noch eingeschränkt möglich sind. Dies verdeutlicht auch die nachfolgende Darstellung:



*Übersicht über einschränkende Randbedingungen für Siedlungserweiterungen
in Höchststadt/Etzelskirchen [VMB AG; Stand 01/2023]*

Es wird deutlich, dass durch verschiedene Randbedingungen wie die Autobahn, Waldflächen, das Überschwemmungsgebiet der Aisch, das Wasserschutzgebiet oder Weiher/Teiche eine Erweiterung von Siedlungsflächen nur noch an wenigen Stellen möglich ist. An den Siedlungsbereich angrenzende, verfügbare Flächen werden im Rahmen der Gesamtfortschreibung jetzt bedarfsgerecht in den Flächennutzungsplan aufgenommen, um eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung zu sichern.

Wohnbauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

In den vergangenen Jahren haben sich bei der Stadt zahlreiche Bauanfragen angestaut, die durch fehlende Baugebiete nicht befriedigt werden konnten. Mit Stand 02/2023 liegt die Zahl der Bauinteressenten bei insgesamt ca. 400 Bewerbern, wovon bei ca. 55 % von einem räumlichen Bezug zur Stadt Höchststadt a. d. A. auszugehen ist (Heimatort, Familie, etc.). Auf der Online-Bewerbungsplattform können Interessenten die Ortsteile auswählen, in denen Sie sich für einen Bauplatz bewerben möchten. Eine Mehrfachauswahl ist also möglich. Für den Hauptort Höchststadt a. d. A. interessieren sich 96,5 % der

Bewerber, 73,6 % für Etzelskirchen. Je ein Viertel bewirbt sich außerdem für die Ortsteile Nackendorf, Sterpersdorf, Greiendorf, Medbach, Biengarten, Kieferndorf, Schwarzenbach und Saltendorf. Ca. 20 % der Bauinteressenten geben auch die Ortsteile Zentbechhofen, Morhof, Großneuses, Bösenbechhofen, Kleinneuses, Mechelwind, Bösenbechhofen, Ailersbach, Greuth, Jungenhofen und Förtschwind an.

Die Auswertung zeigt, dass die Nachfrage für Wohnbaugrundstücke in der Stadt Höchststadt a. d. A. weiterhin sehr groß ist und seit Jahren nicht mehr ausreichend befriedigt werden kann. Dies führt dazu, dass sich einheimische Bürger ihren Wunsch vom Eigenheim häufig in den Nachbargemeinden erfüllen, wodurch sich die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren im Vergleich zur Entwicklung im Landkreis nicht so positiv entwickeln konnte, wie Höchststadt zu erwarten wäre (siehe auch ANL01). Anspruch der Stadt Höchststadt als Mittelzentrum muss es sein, den Bedarf an Wohnbauflächen durch eine strukturierte, vorausschauende Stadtplanung zu sichern.

Wie die Wohnbauflächenbedarfsermittlung (ANL01) zeigt, besteht für Höchststadt ein grundsätzlicher Bedarf von ca. 66,0 ha (brutto) an Wohnbauflächen. Hiervon sind jedoch die ermittelten Freiflächen abzuziehen, wodurch sich der tatsächliche Bedarf an zusätzlichen Bauflächen auf 62,3 ha verringert. Dieser Bedarf wird nicht nur durch zusätzlich ausgewiesene Wohnbauflächen gedeckt, sondern auch anteilig (50 %) durch gemischte Bauflächen, in denen die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe gleichgewichtig anzusetzen ist.

Bei den Freiflächen ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Höchststadt kaum Zugriff auf unbebaute Flächen hat, da sich diese überwiegend in Privatbesitz befinden. Dies bestätigte auch eine Befragung von Grundstückseigentümern zu Beginn der Planungen (ca. 2018), aus der nur wenig Bereitschaft zur Veräußerung und Bebauung der Flächen hervorging. Da hierbei keine detaillierte Auswertung erfolgte, wurde bei der Mobilisierungsrate der Freiflächen vorerst eine Annahme getroffen. Hierbei hat man sich an der Erfolgsquote der Stadt Erlangen orientiert, die laut Veröffentlichung nach einer aktuellen Befragung bei ca. 8 % lag. Dies deckt sich auch mit den Erfahrungen der Stadt Höchststadt aus den vergangenen Jahren.

Ziel der Stadt ist es, zukünftig durch Aktivierungsstrategien einen möglichst großen Anteil dieser Freiflächen zu aktivieren. So soll durch eine systematische Befragung der betroffenen Eigentümer die kurz- und langfristige Verfügbarkeit freier Bauflächen überprüft werden. Zusätzlich wird die Bevölkerung im Rahmen der Befragung durch beiliegende Flyer auf die Thematik „Flächenverbrauch“ aufmerksam gemacht und hierfür sensibilisiert. Bis zur regulären Beteiligung sollen die Ergebnisse der aktuellen Befragungsrunde vorliegen und in der Planung berücksichtigt werden. Infolgedessen kann der in der Bewertung der Freiflächen angesetzte Mobilisierungsgrad besser abgeschätzt werden.

Dem Gesamtbedarf an Wohnbauflächen stehen im aktuellen Planstand Neuausweisungen für Wohnbau- und gemischte Bauflächen von insgesamt 64,8 ha (57,3 ha+7,5 ha) gegenüber. Der errechnete Bedarf soll aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, der vorhandenen Infrastruktur mit öffentlichen Verkehrsmitteln, ärztlicher Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeitanlagen, etc. und der Arbeitsplatznähe überwiegend in der Kernstadt Höchststadt und in Etzelskirchen gedeckt werden. Neuausweisungen in Ortsteilen sollen vorrangig in den nahezu eigenständigen, größeren Ortsteilen (z.B. Sterpersdorf oder Zentbechhofen) ausgewiesen werden. Kleinere geplante Flächen in den Ortsteil werden insbesondere zum Zweck der Ortsabrundung aufgenommen. Darüber hinaus soll einheimischen Familien die Möglichkeit eröffnet werden, dass sich nachwachsende Generationen langfristig in ihrem Heimatort niederlassen können. Dies hat zugleich zur

WOHNEN	
Errechneter Bedarf (vgl. ANL01)	66 ha
Vorhandenes Flächenpotenzial	3,7 ha
Gesamtbedarf	62,3 ha
Neuausweisung Wohnbauflächen	57,3 ha
Neuausweisung gem. Bauflächen (50 %)	15,0 ha
Neuausweisungen "Wohnen" gesamt	64,8 ha
Differenz	-2,5 ha

Gegenüberstellung Bedarf – Neuausweisungen

Folge, dass die Bevölkerungszahlen auch in den kleineren Ortsteilen konstant gehalten werden können und die ländlich geprägten Bereiche auch zukünftig gestärkt werden.

Wie der Flächenbilanz (ANL03) zu entnehmen ist, werden im Kernstadtgebiet Höchstadt/Etzelskirchen 51,9 ha Wohnbauflächen und 5,71 ha gemischte Bauflächen neu ausgewiesen, das entspricht 54,8 ha, die dem Wohnen zugeschlagen werden. In den Ortsteilen werden insgesamt ca. 5,41 ha reine Wohnbauflächen in Greuth (0,96 ha), Medbach (0,48 ha), Sterpersdorf (3,51 ha) und Zentbechhofen (0,46 ha) ausgewiesen. Zusätzlich werden hier gemischte Bauflächen (9,32 ha), die zu 50 % auf Wohnen angerechnet werden, ausgewiesen, wodurch der Bedarf um ca. 2,5 ha überschritten wird. Da insbesondere die gemischten Bauflächen in den Ortsteilen nur zum Zweck der Ortsabrundung und für nachwachsende Generationen einheimischer Familien erweitert werden, entsprechen die Neuausweisungen nahezu dem errechneten Bedarf.

Aufgrund der vorhandenen Randbedingungen um das Kernstadtgebiet erübrigt sich eine Alternativenprüfung für die Ausweisung zukünftiger Baugebiete im Kernstadtgebiet Höchstadt/Etzelskirchen. Wie in der Darstellung (S. 61) zu sehen, ist die städtebaulich geordnete Ausweisung von Wohnbauflächen nur in den Bereichen Häckersteig, Etzelskirchen West und Etzelskirchen Nord-Ost möglich, wo bereits Erweiterungsflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Möglichkeit, Wohnbauflächen im westlichen Birkachgrund im Anschluss an bestehende Bebauung (südlich Weidenweg) anzuschließen, wird von der Bevölkerung abgelehnt, um den als Erholungsraum genutzten Talraum zu erhalten. Auch entlang der Pfarrer-Eckert-Straße nordöstlich und östlich des BRK-Pflegeheimes in Etzelskirchen sind noch größere Flächen frei, die jedoch langfristig nicht verfügbar sind und deshalb weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Verschiedene Aktivierungsstrategien der Stadt waren hier in der Vergangenheit erfolglos.

Gewerbliche Bauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Auch die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken ist groß. Dies liegt auch an der überdurchschnittlich guten Verkehrsanbindung durch die Lage an der Autobahn A3 mit guter Vernetzung über Bundes- und Staatsstraßen, sowie an den günstigen Standortbedingungen im Mittelzentrum Höchstadt. Es ist außerdem damit zu rechnen, dass der Bedarf an verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegrundstücken wächst, da auch in den umliegenden Ballungszentren (Erlangen-Fürth-Nürnberg) kaum freie Gewerbeflächen vorhanden sind.

Der mit dem Modell zur Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose (GIFPRO) errechnete Bedarf an Netto-Bauflächen beläuft sich auf ca. 16,7 ha. Er wurde in Anlage 02 anhand der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, sowie Flächenkennziffern des Landkreises ermittelt und auf die Stadt Höchstadt zurückgerechnet.

Da jedoch insbesondere in Gewerbegebieten großer Wert auf eine ausreichende Durch- und Eingrünung gelegt wird, größere Flächen für z.B. Regenrückhaltebecken oder Versorgungsflächen (z.B. eigenes BHKW) benötigt werden und auch die Erschließung über neue Verkehrsflächen zu berücksichtigen ist, wird dieser Netto-Bedarf mit einem Faktor von 1,3 in einen Brutto-Bedarf von 21,7 ha umgerechnet.

Um den tatsächlichen Gesamtbedarf an zusätzlichen Neuausweisungen für Gewerbeflächen ausgeben zu können, sind von dem theoretischen Bedarf sämtliche gewerbliche Freiflächen abzuziehen. Aufgrund der Besitzverhältnisse und fehlender Bereitschaft der Eigentümer, ihre Flächen zu veräußern oder selbst zu bebauen, sind im gesamten Gemeindegebiet von Höchstadt noch Flächenpotenziale in Höhe von ca. 4,9 ha (Gewerbegrundstücke) vorhanden, die die Stadt nur schwer aktivieren kann. Bei den Freiflächen ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Höchstadt kaum Zugriff auf unbebaute Flächen hat, da sich diese in Privatbesitz befinden. Dies bestätigte ebenfalls die Befragung von Grundstückseigentümern zu Beginn der Planungen (ca. 2018), aus der nur wenig Bereitschaft zur Veräußerung und Bebauung der Flächen hervorging. Wie bereits erläutert, erfolgt hier bis zur nächsten Auslegungsrunde eine erneute Befragung, mit der auch eine Aktivierung von Freiflächen bewirkt werden soll. Der in der Bedarfsermittlung Gewerbe

angesetzte Mobilisierungsgrad von 20 % für Freiflächen innerhalb bestehender Gewerbegebiete entspricht vorerst einer Annahme, welche sich aus vergangenen, punktuell durchgeführten Anfragen der Stadt Höchststadt a. d. A. ergibt. Diese Annahme wird derzeit durch eine grundlegende Befragung überprüft und nach deren Auswertung gegebenenfalls angepasst.

Für die Stadt Höchststadt a. d. A. wurde ein Gesamtbedarf für gewerbliche Neuausweisungen von ca. 16,8 ha nachgewiesen. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung werden 17,7 ha gewerbliche Bauflächen und ein Anteil von 7,5 ha gewerblich genutzter, gemischter Bauflächen ausgewiesen. Ähnlich, wie bei den Wohnbauflächen, soll auch der Bedarf an Gewerbeflächen vorrangig in der Kernstadt Höchststadt ausgewiesen werden. Hierfür spricht insbesondere die verkehrsgünstige Lage der gewerblichen und gemischten Bauflächen, sowie weitere positive Standortfaktoren. Auch die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Schaffung von Arbeitsplätzen in kurzer Distanz zu den Wohngebieten sprechen dafür. In den Ortsteilen wird ausschließlich in Greuth eine zusätzliche gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die jedoch einer Betriebserweiterung eines langjährig ortsansässigen Betriebes dienen soll.

GEWERBE	
Errechneter Bedarf (vgl. ANL02)	21,7 ha
Vorhandenes Flächenpotenzial	4,9 ha
Gesamtbedarf	16,8 ha
Neuausweisung gewerbliche Bauflächen	17,7 ha
Neuausweisung gem. Bauflächen (50 %)	15,0 ha
Neuausweisungen "Gewerbe" gesamt	25,2 ha
Differenz	-8,4 ha

Gegenüberstellung Bedarf – Neuausweisungen

Für eine effektive Ausnutzung und zur Deckung der steigenden Betriebskosten vorhandener, öffentlicher Einrichtungen (z. B. Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Kreiskrankenhaus, Eishalle, Freibad, Hallenbad, etc.) ist eine strukturierte Erweiterung der Gewerbeflächen und der damit zusammenhängenden, ortsansässigen Gewerbebetriebe, für ein Mittelzentrum zwingend erforderlich.

Dem errechneten Bedarf von 16,8 ha stehen Neuausweisungen reiner gewerblicher Bauflächen in Höhe von 17,7 ha gegenüber, wovon ca. 16,7 ha im Kernstadtgebiet und 1 ha im Ortsteil Greuth ausgewiesen werden. Die Fläche in dem Ortsteil dient jedoch der Betriebserweiterung eines bestehenden, ortsansässigen Betriebs. Hinzu kommt ein Anteil von 50 % der ca. 15,0 ha gemischten Bauflächen, wovon 5,7 ha im Kernstadtgebiet und 9,3 ha in den Ortsteilen ausgewiesen werden.

Die in den Ortsteilen ausgewiesenen, gemischten Bauflächen (9,3 ha) sollen, wie oben bereits beschrieben, überwiegend der Ortsabrundung dienen und nachgewachsenen Generationen einheimischer Familien die Möglichkeit bieten, sich langfristig in ihrem Heimatort niederzulassen. Zusätzlich dienen die Flächen der Betriebserweiterung bestehender gewerblicher, aber auch land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Wie der Bedarfsermittlung zu entnehmen ist, fließt in dem verwendeten Modell zur Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs lediglich die Entwicklung in verschiedenen Gewerbebranchen, nicht aber land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, ein. Unter Berücksichtigung der entstandenen Bebauung innerhalb bestehender gemischter Bauflächen in den Ortsteilen sind hier jedoch neben beispielsweise kleineren Handwerksbetrieben oder Gaststätten überwiegend land- und forstwirtschaftliche Betriebe angesiedelt. Aufgrund dessen können die zusätzlich ausgewiesenen gemischten Bauflächen in den Ortsteilen (9,3 ha) nicht direkt dem errechneten Gewerbeflächenbedarf gegenübergestellt werden. Der Erhalt sowie die Erweiterung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sollte aufgrund der allgemeinen Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft (vermehrte Betriebsaufgaben) generell unterstützt und unabhängig von einem auf Statistiken beruhenden Gewerbeflächenbedarf betrachtet werden.

Höchststadt und Etzelskirchen sind stark eingeschränkt, was die Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen angeht (vgl. S. 61). Neben dem Ziel, Freiflächen zu aktivieren und kleinere Betriebe in bestehenden Misch- oder Gewerbegebieten unterzubringen, sollen zusätzlich größere, zusammenhängende Gewerbeflächen ausgewiesen werden, um eine Ansiedlung größerer Betriebe mit vielen, potenziellen Arbeitsplätzen zu

ermöglichen. Neben der Neuausweisung „Am Wageck“ (1.9) stehen im Stadtgebiet von Höchststadt keine derartigen Flächen für gewerbliche Zwecke zur Verfügung. Auch die Flächen im Schwarzachgrund haben sich nach der ersten Auslegungsrunde 2020 als ungünstig (Hochwasserschutz, Naturschutz, etc.) und unwirtschaftlich erwiesen. Man hat sich deshalb dazu entschieden, die letzten zweckmäßigen Flächenreserven im Osten von Etzelskirchen als gewerbliche Bauflächen auszuweisen.

Die Mehrausweisung, insbesondere in der Kernstadt Höchststadt/Etzelskirchen, ist dadurch begründet, dass man zukünftig auch größeren Unternehmen mit erhöhtem Platzbedarf die Möglichkeit bieten möchte, sich in Höchststadt anzusiedeln. Wie bereits beschrieben, sind nur noch geringfügig zusammenhängende Gewerbeflächen im Osten von Etzelskirchen bzw. „Am Wageck“ in Höchststadt verfügbar, die hierfür vorgehalten werden sollen. Diese sollen dann aufgrund der Flächenknappheit bedarfsgerecht überplant und erschlossen werden. Ein zweckmäßiges Erschließungskonzept für alle zusammenhängenden Gewerbeflächen in diesem Bereich soll einer effektiven Ausnutzung der letzten verfügbaren Flächen in Höchststadt dienen und ist bei konkreteren Planungen, spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, zu erarbeiten.

Gemischte Bauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Gemischte Bauflächen werden zu je 50 % Wohnbauflächen und 50 % gewerblichen Bauflächen zugeordnet. Eine genauere Zuordnung ist auf FNP-Ebene nicht möglich, da erst die genauere Differenzierung der Art der baulichen Nutzung in der verbindlichen Bauleitplanung eine detailliertere Zuordnung zu gewerblicher Baufläche oder Wohnbaufläche ermöglicht. Eine genaue Aufteilung kann erst erfolgen, wenn die geplante Bebauung tatsächlich genehmigt ist.

Gemäß Baunutzungsverordnung ist eine Differenzierung in Mischgebiete, Dorfgebiete und dörfliche Wohngebiete möglich. Die zugelassenen Nutzungen werden durch die BauNVO vorgegeben, wobei Dorfgebiete (§ 5) dem Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen, nicht störenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben dienen. Dabei kann mit einem Anteil von je 50 % Wohnen und 50 % Gewerbe gerechnet werden.

Erfolgt eine Differenzierung in ein Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO, so muss die Nutzungsmischung (Wohnen, land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nicht gleichgewichtig sein. Hier ist damit zu rechnen, dass ein größerer Anteil dem Wohnen zuzuschreiben sein wird.

Insbesondere in der Kernstadt, in Etzelskirchen und in den größeren Ortsteilen ist damit zu rechnen, dass eine Differenzierung in Mischgebiete (§ 6 BauNVO) erfolgt. Hier ist wiederum mit einer gleichgewichtigen Zuordnung zu Wohnen und Gewerbe zu rechnen. Zulässig sind Wohnnutzungen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ein Großteil der geplanten gemischten Bauflächen befindet sich in den Ortsteilen und dient überwiegend der Bereitstellung von Bauflächen für Betriebserweiterungen oder den Nachfahren einheimischer Familien, die sich langfristig in ihrem Heimatort niederlassen wollen. In den meisten Ortsteilen wird dadurch außerdem für eine Ortsabrundung gesorgt. Die Erweiterungsflächen dienen hier also nicht in erster Linie der Deckung des Bedarfs. Insbesondere der Erhalt sowie die Erweiterung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sollte aufgrund der allgemeinen Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft (vermehrte Betriebsaufgaben) generell unterstützt und unabhängig von einem auf Statistiken beruhenden Gewerbeflächenbedarf betrachtet werden.

Anders verhält es sich bei den Erweiterungsflächen 2.12 – 2.14 in Etzelskirchen. Hier werden aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen gemischte Bauflächen im Übergang zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen bzw. Sonderbauflächen (Sportanlagen) dargestellt, um einen sanften Übergang zwischen den verschiedenen Nutzungsformen zu erzielen. Die Fläche beläuft sich hier auf ca. 5,5 ha. Dies entspricht also dem Anteil, der dem errechneten Bedarf (je 2,75 ha Wohnen und Gewerbe) tatsächlich zuzuordnen ist.

Sonderbauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Sondergebiete sind Baugebiete, deren Zweckbestimmung in der Unterbringung von Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen liegt, die mit der Eigenart der anderen Baugebiete der Baunutzungsverordnung nicht vereinbar sind. Nach dem Bestimmtheitsgebot ist bei Sonderbauflächen auch die Zweckbestimmung in der Planzeichnung darzustellen und diese in der Begründung entsprechend zu erläutern.

Im Bestand sind insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe als Sonderbauflächen dargestellt. Dies betrifft in Höchststadt-Süd Flächen entlang der Bundesstraße B 470 und der Fürther Straße, in Höchststadt-Nord Flächen entlang der Rothenburger Straße sowie das Aischpark-Center am Kieferndorfer Weg. Darüber hinaus ist der Bereich der Real- und Grundschule in der Rothenburger Straße als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt sowie die Parkplatzanlage im Engelgarten als Parkfläche. Das BRK-Altenheim in Etzelskirchen ist ebenso als Sonderbaufläche dargestellt wie der Bereich am Kieferndorfer Weg rund um die verschiedenen Sport- und Freizeiflächen (Eishalle, Freibad, Sportanlage, Tennisplätze, etc.) mit dem gemeinsamen Parkplatz.

Neben der bestehenden Sonderbaufläche „Reittherapie“ im Norden von Kleinneuses wird zukünftig eine weitere Fläche aufgenommen, auf der ein Hundeübungsplatz (Hundeschule) entstehen soll. Alle weiteren geplanten Sonderbauflächen stellen Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dar. Sie befinden sich deshalb nicht im Siedlungszusammenhang, sondern nördlich von Nackendorf nahe der Autobahn und nordöstlich von Medbach, getrennt durch Waldflächen, angrenzend an die Mülldeponie.

Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB)

Die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen ist insbesondere dann zweckmäßig, wenn entsprechende Anlagen infolge größerer Flächeninanspruchnahme oder von ihnen ausgehende Störungen (nutzungstypischer Lärm, Verkehrsaufkommen) einer besonderen Planung bedürfen. Größtenteils sind die unter Kapitel 2.7 beschriebenen Nutzungen daher innerhalb der typischen Wohn- oder Mischgebiete zulässig.

Teilweise waren im bisher gültigen Flächennutzungsplan bereits Gemeinbedarfsflächen dargestellt, die Flächen für die örtliche Feuerwehr oder Kirchen beinhalten. In Jungenhofen, Förtschwind, Saltendorf, Sterpersdorf (nur Feuerwehr), Schwarzenbach und Ailersbach waren diese Bereiche bisher nicht als Gemeinbedarfsflächen dargestellt, sondern lediglich mit einem entsprechenden Symbol (gem. PlanZV) gekennzeichnet. Die Flächen werden zukünftig alle als Gemeinbedarfsflächen dargestellt, um deren Bedeutung zu unterstreichen und sie langfristig zu erhalten.

Die einzige neu ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche befindet sich im Bereich „Etzelskirchen West“ südlich des bestehenden Friedhofes. Hier soll eine große neue Kindertagesstätte entstehen.

Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4 BauGB)

Die Ver- und Entsorgung des Gemeindegebiets mit den für die Besiedlung erforderlichen Medien ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu sichern. Im Gemeindegebiet betrifft dies insbesondere die vorhandenen Brunnen im Bereich der Trinkwasserschutzgebiete, die mit der Zweckbestimmung „Wasser“ gekennzeichnet sind. Darüber hinaus sind die Flächen der alten und neuen Kläranlage (südlich der großen Bauerngasse) sowie das Umspannwerk (Elektrizität) am Kieferndorfer Weg als Versorgungsflächen dargestellt. Kleinere Versorgungsflächen, beispielsweise für Trafostationen innerhalb von Baugebieten, werden nicht separat dargestellt, sie werden in die verbindlichen Bauleitpläne aufgenommen.

Die beiden größeren Ver- und Entsorgungsflächen östlich von Medbach stellen Flächen für die Abfallentsorgung dar. Hier befindet sich neben dem großflächigen Wertstoffhof auch eine Deponie

(Kompostieranlage), die bereits vorhanden ist und zukünftig auch entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

Grünflächen mit Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Grünflächen sind im Flächennutzungsplan dann dargestellt, wenn es sich um Siedlungsgrün mit entsprechender Zweckbestimmung handelt. Kleinere Grünflächen innerhalb der Siedlungsgebiete werden in der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen. Hierfür wird in den Bedarfsermittlungen bereits ein Faktor auf den errechneten Netto-Bauflächenbedarf gerechnet, um ausreichend Flächen für die genannten Nutzungen freizuhalten. Zu den dargestellten Grünflächen zählen u. a. Spiel- und Bolzplätze, Gewässerbegleitgrün im Bereich von Gräben, Regenrückhaltebecken oder Weiher, Parkanlagen im Siedlungsbereich, Sportplätze, zu erhaltende, die Siedlung prägende Grünzüge und Friedhöfe.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

Unter Wasserflächen versteht man allgemein alle oberirdisch fließenden und stehenden Gewässer. Hierzu gehören die natürlichen Gewässer wie Flüsse, Bäche, Seen, Teiche oder Weiher und die künstlichen Gewässer wie Kanäle und Gräben. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden insbesondere Still- und Fließgewässer (z.B. Weiher und Teiche) dargestellt.

Geplant dargestellte Wasserflächen sind mit der geplanten Zweckbestimmung näher beschrieben. Es handelt sich hier bei allen Flächen um Regenrückhaltebecken. Der Großteil neuer Regenrückhaltebecken liegt an der Autobahn. Diese werden im Rahmen des Autobahnausbaus der A3 errichtet. In den Siedlungsbereichen werden Regenrückhaltebecken nicht separat ausgewiesen, sondern liegen in der Regel an zweckmäßiger Stelle innerhalb des Gebietes. Da es für die beiden Baugebiete „Etzelskirchen West II“ und „Etzelskirchen Nord-Ost“ bereits konkretere Planungen gibt, werden die beiden geplanten Regenrückhaltebecken hier als geplant dargestellt.

Flächen für den überörtlichen und örtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Überörtliche Verkehrsflächen unterscheiden sich im Flächennutzungsplan von örtlichen Hauptverkehrswegen durch ihre Farbe.

Bereits im ISEK wurden hinsichtlich des Verkehrs einige Konfliktpunkte in Höchststadt erörtert. Hierbei ist insbesondere die Situation in der Innenstadt zu erwähnen, aufgrund derer es insbesondere zu Stoßzeiten zu großen Rückstaus kommt. Als Schwachstellen werden im ISEK beispielsweise der Karpfenkreisel (B 470) und die Engstelle am Krankenhaus St. Anna hervorgehoben sowie die Erreichbarkeit der B 505 über Etzelskirchen (s. Kapitel 2.2.4). Demnach wurden bei den Planungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes verschiedene Lösungen untersucht, die den Innenstadtbereich entlasten und den Verkehr entzerren können. Als Ergebnis will die Stadt insbesondere eine großräumige nördliche Umgehungsstraße mit Anschluss im Westen an die B 470 nahe Lonnerstadt und im Nordosten an die Staatsstraße (St2263) in Richtung B 505 einrichten. Über diese geplante Straße können auch die neuen Baugebiete am Häckersteig erschlossen werden, um die hohe Verkehrsdichte in den bereits bebauten Gebieten am Häckersteig nicht zusätzlich zu verstärken. Hiermit könnten also wesentliche Konfliktpunkte entschärft werden. Inzwischen liegt dazu auch ein grobes Verkehrskonzept vor.

Dieses Verkehrskonzept enthält auch die Erschließung bzw. den Anschluss der bereits vorhandenen, sowie der geplanten Baugebiete „Etzelskirchen West“ an übergeordnete Verkehrswege. Die geplanten Straßen sind ebenfalls bereits als geplant dargestellt.

Um die Engstelle am Krankenhaus zu entschärfen, wurde außerdem eine geplante Verbindungsstraße nördlich des Krankenhauses aufgenommen. Konkrete Planungen hierzu wurden noch nicht angestellt. Die B 470 im Bereich des Karpfenkreisels sowie die Aischbrücke, könnten durch einen zweiten Aischübergang entlastet werden.

In den Ortsteilen werden insbesondere die Ortsteile Saltendorf und Zentbechhofen vom Durchgangsverkehr beeinflusst. In beiden Ortschaften stellen 90-Grad-Kurven in Kombination mit Engstellen eine Herausforderung für größere Fahrzeuge dar. In beiden Fällen wird eine kleine Ortsumfahrung für zweckmäßig erachtet.

Eine geplante Straße, deren Ausführung bereits konkret in Planung ist, stellt die Ortsumfahrung des Nachbarortes Gremsdorf dar. Die Umfahrung führt am östlichen Ortseingang der B 470 zurück auf die Bundesstraße und erstreckt sich somit über Flurstücke innerhalb des Gemeindegebietes von Höchststadt. Eine Bebauung ist hier aufgrund der zu erwartenden Nähe und Immissionen der zukünftigen Straße (Bauverbots- und Baubeschränkungszone) nicht zweckmäßig.

Flächen mit Nutzungsbeschränkung (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

Durch die Darstellung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen bietet sich eine Möglichkeit den Belangen des Umweltschutzes im Flächennutzungsplan ein stärkeres Gewicht zu geben. Im Flächennutzungsplan lässt sich nur darstellen, in welchen Bereichen aufgrund des Nebeneinanders von unterschiedlichen Nutzungen bestimmte Beschränkungen in Betracht kommen und welche Art von Vorkehrungen angesichts der Umwelteinwirkungen angemessen sind. Die konkreten Festsetzungen werden erst in dem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Mit der Umgrenzung können sowohl Flächen gekennzeichnet sein, von denen beispielsweise beeinträchtigende Immissionen ausgehen (um diese zu beschränken) oder Flächen, die durch angrenzende Nutzungen eingeschränkt werden. Für letztere sind dann in der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu treffen (z.B. zum Lärmschutz an Gebäuden), um die Einschränkungen zu minimieren.

Aufgrund des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen sind beispielsweise die gewerblichen Bauflächen in den Ortsteilen Zentbechhofen, Greuth und Sterpersdorf als Flächen mit Nutzungsbeschränkung dargestellt.

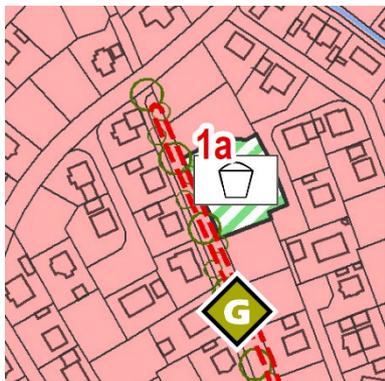
Neue Flächen mit Nutzungsbeschränkung werden in Etzelskirchen dargestellt. Hier wirken sich auf die geplanten Wohnbauflächen Immissionen von der nahegelegenen Autobahn aus. Die Umgrenzung wurde an die von der Autobahn des Bundes übermittelten Isophonen (nachts) für Allgemeine Wohngebiete angepasst, die sich rechnerisch nach dem 3-streifigen Ausbau (Prognoseverkehr 2030 mit Lärmschutz) der Autobahn ergeben. Auch in Medbach wurden diese als Grundlage hergenommen und die geplanten Bauflächen 15.1, 15.2 und 15b ebenfalls als Fläche mit Nutzungsbeschränkung gekennzeichnet. Aufgrund der Nähe zum Wohngebiet wird außerdem die geplante gewerbliche Baufläche 8.5 in Greuth mit dem Planzeichen umrandet.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird auch der Wertstoffhof in Medbach als Fläche mit Nutzungsbeschränkung dargestellt, da hiervon Immissionen, insbesondere Geruch und Lärm, ausgehen. Dasselbe gilt für die gegenüberliegende Deponie (Kompostieranlage), die zukünftig ebenso im Flächennutzungsplan aufgenommen wird. Auch sie erhält die Umgrenzung für Flächen mit Nutzungsbeschränkungen.

3.1 ÄNDERUNGSFLÄCHEN KERNSTADT UND ETZELSKIRCHEN

3.1.1 HÖCHSTADT

ÄNDERUNG 1A: GRÜNFLÄCHE SPIELPLATZ



Derzeitige Nutzung: Spielplatz

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche

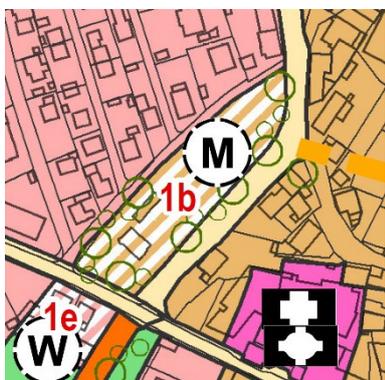
Zukünftige Darstellung: Grünfläche, Spielplatz

Flächengröße: ca. 1.739 m²

Konflikt: /

Auf der Fläche ist bereits bei der Erschließung des Baugebiets ein Spielplatz entstanden, der jedoch gegenüber der Flächenausweisung im Bebauungsplan Nr. 33.2 (Häckersteig II) auf einem anderen Grundstück umgesetzt wurde. Um den Spielplatz in seinem Bestand zu sichern und die korrekte Lage zu dokumentieren, wird die Fläche als Grünfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

ÄNDERUNG 1B: GEMISCHTE BAUFLÄCHE NAHE SANKT ANNA KRANKENHAUS



Derzeitige Nutzung: Lagerort Krankenhaus und Parkplätze

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 4.793 m²

Konflikt: /

Hier existiert bereits ein mehrstöckiges renovierungsbedürftiges Wohnhaus, welches derzeit von dem gegenüberliegenden Krankenhaus als Lagerort genutzt wird. Im nördlichen Teil des Grundstückes wurde ein unbefestigter Parkplatz für Angestellte und Besucher des Krankenhauses eingerichtet. Um die Innenentwicklung zu fördern und eine Nachverdichtung zu ermöglichen wird die Fläche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

ÄNDERUNG 1C: GRÜNFLÄCHE MIT BAUMBESTAND AM KELLERBERG



Derzeitige Nutzung: Obstplantagen, Wiesen, Heckenzüge

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: Grünfläche, Erhalt, Eingrünung

Flächengröße: ca. 56.675 m²

Konflikt: /

Weil sich die Abgrenzungen der bestehenden Grünfläche geringfügig ändern, wird die Fläche als geplant dargestellt. Sie dient insbesondere dem Erhalt der vorhandenen Heckenzüge und Obstbaumplantagen. Darüber hinaus stellt die Grünfläche eine natürliche Trennung zwischen den bestehenden, westlich angrenzenden Wohngebieten und der Staatsstraße dar und wirkt sich damit positiv auf Lärmimmissionen und Klima aus.

Die Grünfläche soll vor dem Hintergrund siedlungsökologischer und naherholungsbezogener Anforderungen entwickelt und ausgestattet werden. Sie dient der Ein- und Durchgrünung der angrenzenden Siedlungsbereiche und kann auch der Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild genutzt werden.

ÄNDERUNG 1D: WOHNBAUFLÄCHE AM KELLERBERG



Derzeitige Nutzung: Mehrfamilienhäuser

Bisherige Darstellung: Grünfläche

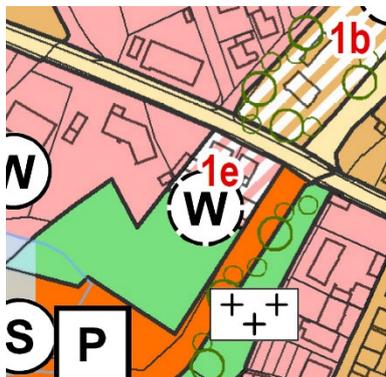
Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Flächengröße: ca. 4.786 m²

Konflikt: /

Bis vor wenigen Jahren war auf der Fläche ein Gastronomiebetrieb angesiedelt, der jedoch aufgegeben wurde. Zwischenzeitlich wurden die Gebäude abgerissen und neue Mehrfamilienhäuser errichtet, um einen Beitrag zur Nachverdichtung und Innenentwicklung zu leisten und zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

ÄNDERUNG 1E: WOHNBAUFLÄCHE ROTHENBURGER STRASSE



Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung

Bisherige Darstellung: gemischte Baufläche

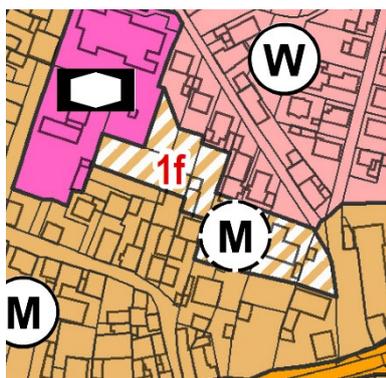
Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Flächengröße: ca. 1.420 m²

Konflikt: /

Auf der Fläche befindet sich ein älteres Anwesen, bestehend aus Wohnhaus und Scheune. Da die Gebäude jedoch nur noch zu Wohnzwecken genutzt werden und auch die westlich angrenzenden Grundstücke als Wohnbauflächen dargestellt sind, wird diese kleine Fläche, die nur aus einem Flurstück besteht, als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit kann auf eine einheitliche städtebauliche Ordnung zwischen Friedhof und Parkplätzen im Osten und Einzelhandel im Westen in der Rothenburger Straße hingewirkt werden.

ÄNDERUNG 1F: GEMISCHTE BAUFLÄCHEN IM ORTSKERN



Derzeitige Nutzung: Wohngebäude und Scheunen

Bisherige Darstellung: Grünfläche

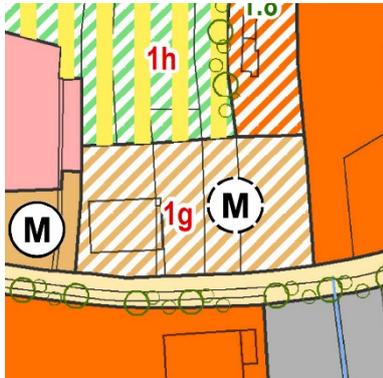
Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 2.704 m²

Konflikt: Erschließung

Die bisher als Grünfläche dargestellte Fläche ist teilweise der angrenzenden Kirche zuzuordnen. Hier sind in den letzten Jahren Außenanlagen mit Wegen und Nebenanlagen entstanden. Darüber hinaus sind hier private Grundstücke betroffen, auf denen die Bereiche der bisherigen Grünfläche in der Vergangenheit bereits überbaut wurden. Um hier die Bestandssituation besser darzustellen und diese dichte Bebauung im Hinblick auf die Nachverdichtung auch zukünftig zu ermöglichen, wird die Fläche zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt.

ÄNDERUNG 1G: REITSTALL KIEFERNDORFER WEG



Derzeitige Nutzung: Reitstall mit Außenanlagen

Bisherige Darstellung: Sondergebiet (Reithalle)/ Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 11.421 m²

Konflikt: /

Auf der Fläche befindet sich ein Reitstall mit Reithalle und Reitplätzen bzw. Pferdeköpeln im Außenbereich. Die Nutzung ist auch mit der bisherigen Darstellung als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reithalle zulässig, jedoch soll die Fläche gegenüber dem großflächigen Einzelhandel (Aischpark-Center) und dem angrenzenden Wohnbauprojekt mit gewerblichen Einheiten zukünftig auch anders genutzt werden können. Konkrete Planungen hierfür gibt es jedoch nicht.

ÄNDERUNG 1H: GRÜNFLÄCHE SANDGRUBE



Derzeitige Nutzung: Sandgrube

Bisherige Darstellung: Grünfläche/Sondergebiet Erholung und Freizeit

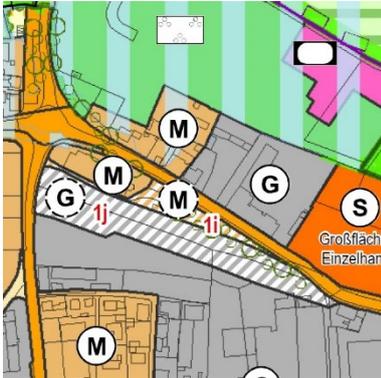
Zukünftige Darstellung: Grünfläche

Flächengröße: ca. 133.887 m²

Konflikt: Bodenbeschaffenheit

Bisher war der Bereich Sandgrube/Hallenbad/Freibad etc. als Grünfläche und Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ dargestellt. Durch Textelemente waren Teilbereiche mit geplanten Nutzungen beschrieben. Diese wurden jedoch nur im östlichen Bereich Eishalle/ Freibad/ Sportplatz so umgesetzt, wie damals geplant. Zusätzlich wurden in der Zwischenzeit Teilflächen für Wohnnutzung (Wohnanlage Nicolaihöfe) umgenutzt. Um die Fläche der ehemaligen Sandgrube, die auch als Lebensraum für verschiedene Tierarten fungiert, in ihrem natürlichen Bestand zu erhalten, wird die Fläche zukünftig nur noch als Grünfläche ausgewiesen und die Ränder an die in den letzten Jahren entstandenen Bauflächen angepasst.

ÄNDERUNG 1I & J: EHEMALIGER BAHNHOF



Derzeitige Nutzung: Parkplatz

Bisherige Darstellung: Fläche für den überörtlichen Verkehr

Zukünftige Darstellung: gemischte und gewerbliche Baufläche

Flächengröße: ca. 8.964 + 2.285 m²

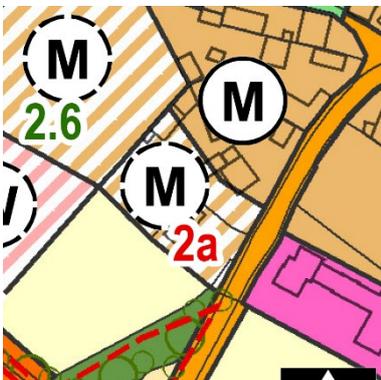
Konflikt: /

Die Fläche war bisher als Fläche für den überörtlichen Verkehr mit der Zweckbestimmung Bahnhof dargestellt. Die bisher entlang der B 470 dargestellte Nebenbahnlinie Forchheim – Höchststadt/A. wird jedoch seit längerem nicht mehr befahren und wurde deshalb inzwischen zurückgebaut. Das kleine Bahnhofsgebäude dient nur noch als Bushaltestelle. Die Fläche vor dem Sozialkaufhaus wird seitdem als Parkplatz genutzt und wird deshalb zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt, um hier eine zusätzliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die südlicher Teilfläche ist dem angrenzenden Parkplatz der Firma Schaeffler zuzuordnen. Da dieser Bereich, auch für potenzielle Betriebsweiterungen, als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, wird die Fläche um die südliche Teilfläche des ehemaligen Bahnhofes erweitert.

3.1.2 ETZELSKIRCHEN

ÄNDERUNG 2A: ERWEITERUNG GEMISCHTER BAUFLÄCHEN IM ORTSKERN VON ETZELSKIRCHEN



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliches Anwesen, Holzlagerflächen

Bisherige Darstellung: Grünfläche

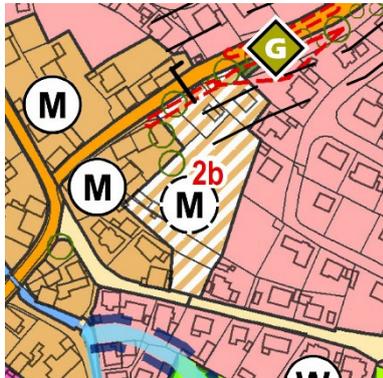
Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 2.473 m²

Konflikt: -

Die Fläche war bisher als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt, ist inzwischen jedoch bebaut. Die angrenzende gemischte Baufläche wurde demnach um die Teilfläche erweitert.

ÄNDERUNG 2B: ERWEITERUNG GEMISCHTER BAUFLÄCHEN IM ORTSKERN VON ETZELSKIRCHEN



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Anwesen und Wohngebäude, Wiese

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 6.682 m²

Konflikt: Erschließung

Die bisher als Grünfläche dargestellte Fläche befindet sich in zweiter Reihe einer bestehenden Bebauung. Dennoch hat sich die vorhandene Bebauung hier in den vergangenen Jahren verdichtet, wodurch sich die Grünfläche verkleinert. Um hier zukünftig auch eine Nachverdichtung auf der größtenteils ungenutzten Wiese zu ermöglichen, wird die Fläche als gemischte Baufläche aufgenommen.

ÄNDERUNG 2C: SPIELPLATZ ETZELSKIRCHEN



Derzeitige Nutzung: bestehender Spielplatz

Bisherige Darstellung: freizuhaltender Talraum (Landschaftsplan)

Zukünftige Darstellung: Grünfläche „Spielplatz“

Flächengröße: ca. 9.070 m²

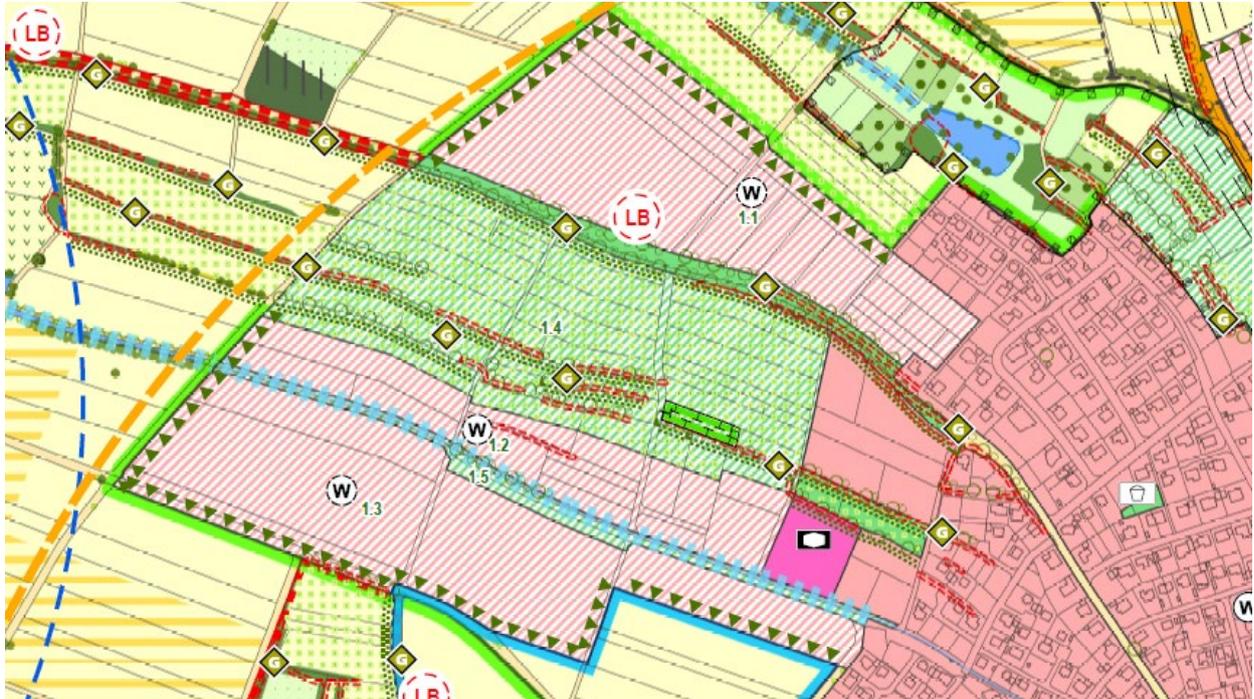
Konflikt: -

Auf dem Flurstück ist ein großer Spiel- und Bolzplatz entstanden, der von Bürgern des gesamten Ortsteiles genutzt wird. Dieser soll zukünftig auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden, um den Bestand zu sichern.

3.2 ERWEITERUNGSFLÄCHEN KERNSTADT UND ETZELSKIRCHEN

3.2.1 HÖCHSTADT

ERWEITERUNGSFLÄCHE 1.1 BIS 1.5: WOHNBAUFLÄCHEN AM HÄCKERSTEIG



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche, Häckersteiggraben, Heckenzüge, Obstwiesen

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche mit Darstellung kartierter Biotope

Zukünftige Darstellung: Wohnbauflächen, Grünflächen (Erhalt, Gewässerbegleitgrün)

Flächengröße:

97.620 m² (1.1) + 52.821 m² (1.2) + 112.320 m² (1.3) + 132.285 m² (1.4) + 12.444 (1.5) m²

Erschließung: Für das Gebiet am Häckersteig soll ein großräumiges und zweckmäßiges Erschließungskonzept erstellt werden. Geplant ist ein Anschluss an eine neue Ortsumfahrung (siehe geplante Straße) im Norden, um die südlich angrenzenden Wohngebiete nicht intensiver zu belasten.

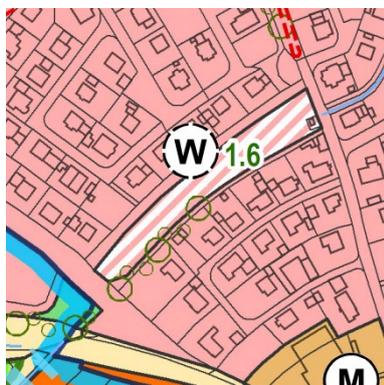
Konflikte: Die Topografie stellt teilweise eine Herausforderung für eine Bebauung dar, da hier steile Hänge vorhanden sind. Hier ist ein Höhenkonzept mit zweckmäßigen Festsetzungen erforderlich.

Darüber hinaus sind gewachsene Biotopstrukturen vorhanden und die Bereiche um den Treibweg und den Häckersteiggraben gelten als landschaftlich sehr wertvoll. In der Bevölkerung haben die Flächen eine große Bedeutung für Freizeit und Erholung. Um den beliebten Fernblick vom Treibweg zu erhalten und für Flora und Fauna einen ausreichenden Puffer zwischen den Wohngebieten freizuhalten, wird die Fläche 1.4 als Grünfläche mit zu erhaltenden Strukturen ausgewiesen. Ebenso wird der Uferbereich des Häckersteiggrabens (Fläche 1.5) als Grünfläche (Gewässerbegleitgrün) dargestellt. Die naturschutzfachlich relevanten Belange sind in der verbindlichen Bauleitplanung intensiv zu berücksichtigen. Dazu gehört auch, die bedeutsamen bestehenden Bereiche um den Häckersteiggraben und den Treibweg in die Planung zu integrieren und weitestgehend zu erhalten.

Begründung: Für die Ausweisung neuer Bauflächen stehen in der (Kern-)Stadt Höchststadt nur noch begrenzt Flächen zur Verfügung. Wie die Übersicht auf Seite 58 verdeutlicht, ist eine Ausweisung von Wohnbauflächen im nördlichen Stadtteil nur im Nordwesten möglich. Im Norden grenzt direkt der Ortsteil Etzelskirchen an, im Osten sind neben gemischten Bauflächen insbesondere Gewerbeflächen angesiedelt. Der weitläufige Uferbereich der Aisch schränkt Baulandausweisungen sowohl aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebietes als auch aufgrund der Festsetzung als Regionaler Grünzug im Regionalplan und die Kartierung als EU-Vogelschutzgebiet stark ein. Die bestehende Bebauung kann hier nicht ausgedehnt werden, da sie bereits teilweise in diese Schutzgebiete hineinragt.

Der südliche Stadtteil ist im Norden durch die genannten Randbedingungen im Uferbereich der Aisch eingeschränkt. Darüber hinaus grenzen im Süden große, weitläufige Waldflächen an. In beide Richtungen reicht die bestehende Bebauung bereits bis an die vorgegebenen Grenzen. Auf der freien Fläche im Osten sind Baulandausweisungen nicht möglich, da hier zum einen in naher Zukunft die Ortsumgehung der B470 um den Nachbarort Gremsdorf verlaufen soll, zum anderen sind die vorhandenen Grünstrukturen laut Regionalplan als Trenngrün kartiert und sollen für eine optische Trennung der Stadt Höchststadt zur Gemeinde Gremsdorf sorgen und einem Zusammenbau beider Orte entgegenwirken. Im Westen ist ebenfalls keine Ausweisung von Wohnbauflächen möglich, da hier zum einen ein Gewerbe- und Mischgebiet entstanden ist und darüber hinaus vorhandene, bedeutsame Weiher eine weitere Bebauung entlang der B 470 verhindern.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 1.6: ERWEITERUNG AM HÄCKERSTEIGGRABEN



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftlich genutzte Fläche

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Flächengröße: ca. 3.940 m²

Erschließung: Eine Erschließung kann von Nordosten und Südwesten erfolgen. Hier ist ein Anschluss an bestehende Straßen möglich.

Konflikte: Durch die geringe Breite der Erweiterungsfläche und erforderliche Abstände zum südöstlich verlaufenden Graben ergeben sich schmale Baufenster. Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung sind hier in der verbindlichen Bauleitplanung ggf. detaillierte Festsetzungen zu treffen.

Begründung: Um die Innenentwicklung durch Nachverdichtung voranzutreiben, wird die freie Fläche inmitten bestehender Wohngebiete zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Damit kann eine bestehende Baulücke geschlossen werden.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 1.7: WOHNBAUFLÄCHEN AM UMSPANNWERK



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftlich genutzte Fläche

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Flächengröße: ca. 10.333 m²

Erschließung: Die Erschließung ist über den angrenzenden Kieferndorfer Weg gesichert.

Konflikte: Durch die Nähe zu einer Freileitung und zum Umspannwerk können sich ggf. geringfügige Einschränkungen ergeben, die in der verbindlichen Bauleitplanung als Festsetzung aufzunehmen sind.

Begründung: Die große Freifläche westlich des Umspannwerks wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und steht der Stadt nicht zur Verfügung. Die Stadt ist jedoch bestrebt, große Freiflächen zu aktivieren und damit die Innenentwicklung voranzutreiben. Da die Fläche verkehrsgünstig gelegen ist und eine Baulücke

im direkten Anschluss an bestehende Wohngebiete darstellt, sieht man hier trotz der aktuellen Nichtverfügbarkeit eine zweckmäßige Flächenausweisung, um zukünftig weitere Wohnbauflächen im Innenbereich zur Verfügung stellen zu können.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 1.8: SONDERBAUFLÄCHE ERHOLUNG & FREIZEIT



Derzeitige Nutzung: ehemalige Sandgrube, keine Nutzung

Bisherige Darstellung: Grünfläche und Sonderbaufläche (Rollschuhbahn, Tischtennis)

Zukünftige Darstellung: Sonderbaufläche Freizeit und Erholung

Flächengröße: ca. 16.757 m²

Erschließung: Die Erschließung ist über eine bestehende Zufahrt südlich der angrenzenden Weiher möglich. Dieser Anschluss an den Kieferndorfer Weg ist auszubauen.

Konflikt: Der Naturschutz, sowie die Untergrundverhältnisse sind in diesem Bereich besonders zu berücksichtigen. Bei den konkreten Planungen sind deshalb ggf. Gutachten erforderlich.

Begründung: Die ehemalige Sandgrube wird derzeit größtenteils nicht genutzt, Teilflächen dienen als Lagerflächen, in südlichen Teilen entsteht derzeit ein Wohnbauprojekt. Da im betroffenen Bereich die ursprünglich geplanten Nutzungen innerhalb der Sonderbaufläche und Grünfläche nicht umgesetzt wurden, steht die Stadt neuen Planungen positiv gegenüber. Auf der Fläche sollen zukünftig verschiedene Einrichtungen für Freizeit und Erholung entstehen können.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 1.9: GEWERBLICHE BAUFLÄCHE AM WAGECK





Derzeitige Nutzung: landwirtschaftlich genutzte Fläche

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 47.378 m²

Erschließung: Die Erschließung kann über den „Medbacher Weg“ erfolgen.

Konflikte: Die Fläche wird in der Bevölkerung für naturschutzfachlich wertvoll erachtet, da im südlichen Bereich bedeutsame Arten vorhanden sind, die durch die Ansiedlung von weiterem Gewerbe potenziellen Lebensraum verlieren. Dies wird jedoch im Rahmen des Landschaftsplanes untersucht und berücksichtigt, sodass eine Flächenausweisung im dargestellten Umfang naturschutzfachlich vertretbar ist. Detaillierte Untersuchungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen, bevor hier eine Bebauung ermöglicht werden kann.

Begründung: Die Gewerbeflächenbedarfsermittlung errechnet für die Stadt Höchststadt einen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen. Wie in den Vorkapiteln bereits erläutert, ist die Erweiterung von Bauflächen in der Kernstadt Höchststadt nur noch an der dargestellten Stelle möglich. Zwar sind insbesondere in Höchststadt-Süd noch einige Gewerbeflächen frei, diese stehen der Stadt jedoch nicht zur Verfügung. Um die hohe Nachfrage auch zukünftig befriedigen zu können, war ursprünglich eine Ausweisung großer zusammenhängender Gewerbeflächen entlang des Greiendorfer Weges vorgesehen. Diese Planungen wurden jedoch aus naturschutzfachlichen Gründen und aufgrund der Hochwasserproblematik fallen gelassen. Weitere gewerbliche Bauflächen können darüber hinaus nur in Etzelskirchen realisiert werden.

3.2.2 ETZELSKIRCHEN

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.1: ERWEITERUNG WOHNGEBIET ETZELSKIRCHEN WEST





Derzeitige Nutzung: landwirtschaftlich genutzte Fläche

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

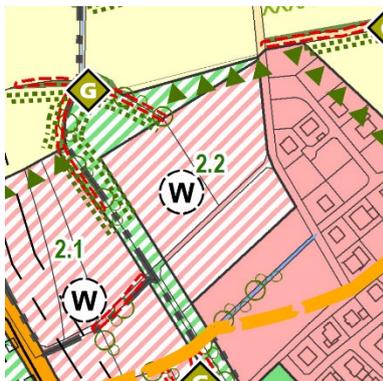
Flächengröße: ca. 30.060 m²

Erschließung: Für den Bereich Etzelskirchen West wurde bereits ein erstes Verkehrskonzept entwickelt, das eine Erschließung über das bestehende Wohngebiet (Etzelskirchen West) und die Staatsstraße vorsieht.

Konflikt: Die geplante Wohnbaufläche grenzt direkt an die Staatsstraße an. Hier sind entsprechende Abstandflächen (Bauverbots- und Baubeschränkungszone) einzuhalten, die in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind. Ggf. sind hier auch Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich, wofür zusätzlich ein Lärmschutzgutachten zu erstellen ist.

Begründung: Die Erweiterung des Baugebietes Etzelskirchen West bietet sich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an. Für die großräumige Erschließung wurde bereits ein Verkehrskonzept erstellt, das eine zweckmäßige Erschließung erarbeitet. Durch die Neuausweisung können sowohl Höchststadt als auch Etzelskirchen im Norden abgerundet werden. Eine Ortsrandeingrünung ist hier vorzusehen, um eine optische Trennung vom Ortsteil Nackendorf zu unterstreichen und auch für die Zukunft zu sichern.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.2: ERWEITERUNG WOHNGEBIET ETZELSKIRCHEN WEST MIT EINGRÜNUNG



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: tlw. bereits Wohnbaufläche, tlw. Landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

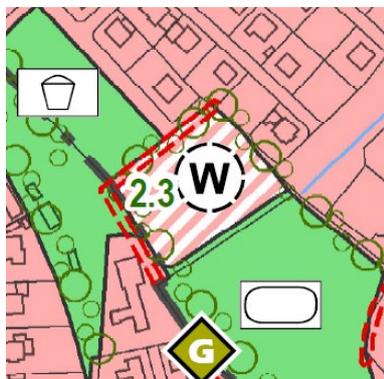
Flächengröße: ca. 16.479 m²

Erschließung: Für den Bereich Etzelskirchen West wurde bereits ein erstes Verkehrskonzept entwickelt, das eine Erschließung über das bestehende Wohngebiet (Etzelskirchen West) und die Staatsstraße vorsieht.

Konflikt: Aufgrund der Nähe zur Staatsstraße ist im Rahmen der Bauleitplanung ist ggf. ein Lärmschutzgutachten, sowie entsprechende Festsetzungen erforderlich.

Begründung: Die Fläche ist bereits teilweise im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellt. Ihre Grenze verläuft kurvenförmig entlang eines früher vorhandenen Feldweges, der jedoch nicht mehr existiert. Für eine städtebaulich zweckmäßige Ortsabrundung werden die Grenzen der Wohnbaufläche angepasst. Wie bisher wird auch im Rahmen der Gesamtfortschreibung eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Hierzu wird jedoch ein großer Teil bestehender Hecken als Grünfläche „Erhalt“ festgesetzt. Diese ist zur Ortsrandeingrünung zweckmäßig zu erweitern.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.3: ÄNDERUNG WOHNBAUFLÄCHE ETZELSKIRCHEN WEST



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: Grünfläche Spielplatz

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Flächengröße: ca. 4.256 m²

Erschließung: Die Erschließung ist über das angrenzende Wohngebiet gesichert.

Konflikt: /

Begründung: Das Flurstück war im Flächennutzungsplan bisher als Spielplatz dargestellt. Da angrenzend jedoch, wie auch im Bebauungsplan bereits festgesetzt, ein Bolzplatz und eine weitere Freizeitfläche entstehen sollen, ist der Bedarf an Spielflächen für das Wohngebiet gedeckt. Deshalb wird hier zukünftig eine Wohnbaufläche dargestellt, um die vorhandene Erschließung effektiv nutzen zu können.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.4: WOHNBAUFLÄCHEN ETZELSKIRCHEN WEST II



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Flächengröße: ca. 27.940 m²

Erschließung: Für den Bereich Eitzelskirchen West wurde bereits ein erstes Verkehrskonzept entwickelt, das eine Erschließung über das bestehende Wohngebiet (Eitzelskirchen West) und die Staatsstraße vorsieht.

Konflikt: Um den Verkehr des bestehenden Baugebietes, vorbei am Pflegeheim und der Zentrale des BRK Höchststadt nicht weiter zu belasten, ist eine aufwändige zusätzliche Erschließung erforderlich. Es können sich erforderliche Abstandflächen zur oberirdisch verlaufenden Stromleitung ergeben.

Begründung: Damit die Nachfrage an Wohnbauflächen in Höchststadt befriedigt werden kann, wird die Fläche als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Fläche war ursprünglich bereits als Wohnbaufläche dargestellt, wurde zwischenzeitlich jedoch zurückgenommen, indem die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen wurde. Derzeit läuft hier bereits ein Bauleitplanverfahren. Die landwirtschaftliche Fläche, die die zukünftigen Bauflächen vom bestehenden Baugebiet trennt, steht der Stadt derzeit nicht zur Verfügung und kann auf längere Zeit nicht bebaut werden.

Zu dem Baugebiet gehört auch die nordöstlich angrenzende Grünfläche, auf der sich das Regenrückhaltebecken befindet, welches bereits in Betrieb ist und bei einer Erweiterung ausgebaut werden kann.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.5: KITA ETZELSKIRCHEN WEST



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftlich genutzte Fläche

Bisherige Darstellung: Grünfläche (Friedhof)

Zukünftige Darstellung: Fläche für Gemeinbedarf (Kita)

Flächengröße: ca. 16.220 m²

Erschließung: Die Erschließung ist über das angrenzende Wohngebiet gesichert. Dort wurde bereits eine Verkehrsanbindung im Bebauungsplan vorgesehen.

Konflikt: Lage des Kindergartens am Friedhof

Begründung: Mit den in den letzten Jahren entstandenen Wohngebieten, insbesondere im Westen von Etzelskirchen, ist auch der Bedarf an Kitaplätzen in dem Ortsteil gestiegen. Die Nachfrage kann in den bestehenden Einrichtungen nicht mehr befriedigt werden. Deshalb hat man sich dazu entschieden auf einer Teilfläche des großen Friedhofsgeländes eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte auszuweisen. Der Friedhof erstreckt sich bisher nur entlang der nördlichen Grenze der dargestellten Grünfläche. Da der Platzbedarf auf dem Friedhof für die nächsten Jahre gedeckt ist, kann eine Teilfläche umgenutzt werden.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.6 + 2.7: WOHNBAUFLÄCHE UND GEMISCHTE BAUFLÄCHE ETZELSKIRCHEN



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche und Wohnbaufläche

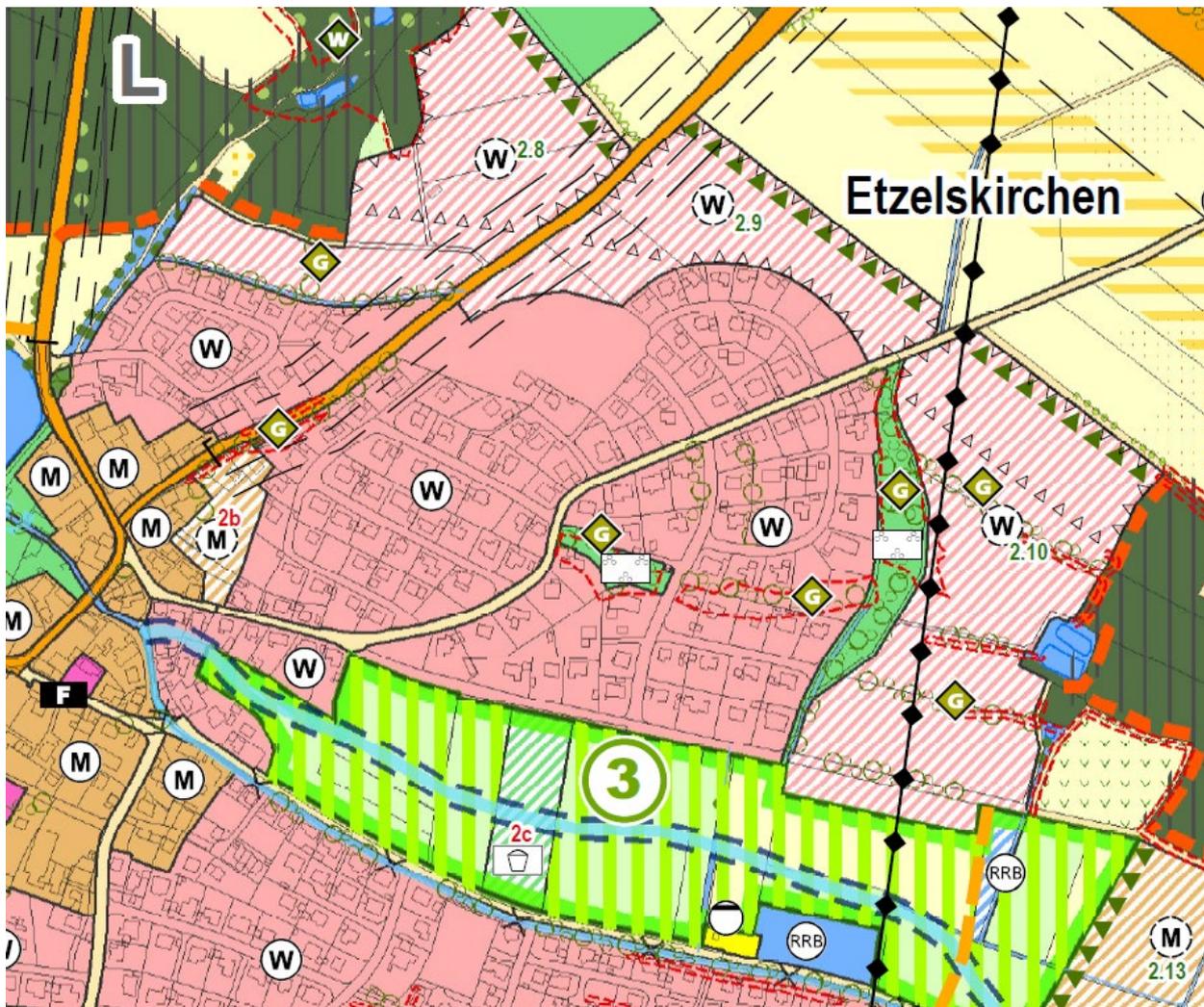
Flächengröße: ca. 6.665 m² + 4.583 m²

Erschließung: Eine Erschließung beider Flächen ist über einen neuen Anschluss an die Ezzilostraße möglich.

Konflikt: /

Begründung: Durch die Aufnahme der beiden Bauflächen in den Flächennutzungsplan kann eine große Baulücke, angrenzend an bestehende Baugebiete und ein landwirtschaftliches Anwesen, geschlossen und somit die Nachverdichtung im Innenbereich vorangetrieben werden. Durch die gemischte Baufläche wird den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben die Möglichkeit geboten, sich zu vergrößern, was generell im alten Ortskern schwer zu realisieren ist.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.8 BIS 2.10: WOHNBAUFLÄCHEN ETZELSKIRCHEN NORD



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: Wohnbauflächen

Flächengröße: ca. 29.972 (2.8) m² + 26.221(2.9) m² + 71.358 (2.10) m²

Erschließung: Die Erschließung der Erweiterungsflächen 2.8 und 2.9 kann über die St 2254 erfolgen. Die östliche Fläche 2.10 soll über den Weidenweg und zusätzlich über eine neue Verbindungsstraße durch den Birkachgrund ermöglicht werden. Die Flächen 2.9 und 2.10 können zusätzlich über die Verlängerung des Buchenwegs erschlossen werden. Insgesamt betrachtet wird aufgrund der Größe der Wohnbauflächen empfohlen, hier zukünftig auch ein Verkehrskonzept zu erstellen, um eine wirtschaftliche und zweckmäßige Erschließung zu erreichen.

Konflikt: Durch die Nähe zur Autobahn A3 können trotz geplanter Lärmschutzmaßnahmen spezielle Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich werden, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Lärmschutzgutachten zu prüfen sind.

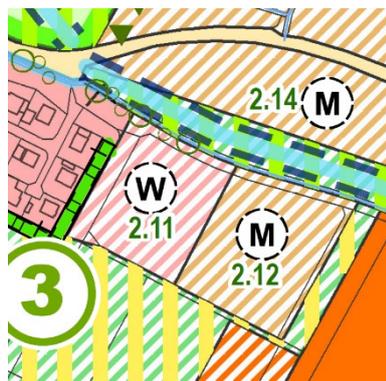
Ggf. sind hier bei späteren Bebauungsplanverfahren auch naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Randbedingungen zu prüfen. Auf Waldabstandsflächen ist zu achten.

Begründung: Wie bereits mehrfach erläutert, ist die Stadt Höchststadt stark eingeschränkt bei der Ausweisung potenzieller neuer Bauflächen. Auch der direkt an die Stadt angrenzende Ortsteil Etzelskirchen ist bereits zu großen Teilen bebaut und im Westen durch Weiher und Wald, im Osten durch Wald und im Süden durch die Bebauung in der Gemarkung Höchststadt begrenzt. Eine große Freifläche stellen die Wiesen im Birkachgrund dar, die jedoch für die Bewohner landschaftsprägend und bedeutsam sind und freigehalten werden sollen. Einzige Möglichkeit für größere Erweiterungen bieten sich nördlich von Etzelskirchen, angrenzend an bestehende Wohngebiete. Durch die Nähe zur Autobahn kann der Ort dann durch die geplante Wohnbebauung auch im Norden abgerundet werden. Eine zusätzliche Erweiterung im Norden ist dann nicht mehr möglich und aufgrund der Lärmbeeinträchtigung durch die Autobahn auch nicht mehr zu empfehlen.

Aufgrund der vorhandenen Straßen (Staatsstraße, Gemeindeverbindungsstraße nach Kieferndorf) ist eine effektive und zweckmäßige Erschließung möglich. Mit der geplanten Straße durch den Birkachgrund kann außerdem die verkehrstechnische Erschließung entspannt und ein zweiter Erschließungsweg eingerichtet werden, den die Stadt insbesondere für Rettungskräfte für dringend erforderlich erachtet.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.11 + 2.12: BAUFLÄCHEN AM SPORTPARK





Derzeitige Nutzung: landwirtschaftlich genutzte Fläche

Bisherige Darstellung: Grünfläche und Sondergebiet Freizeit und Erholung (Basketball, Handball, Volleyball)

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

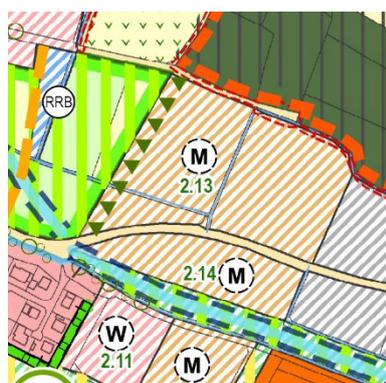
Flächengröße: ca. 7.733 m² + 8.888 m²

Erschließung: Für die Erschließung ist die schmale, angrenzende Straße auszubauen. Ein Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen ist im Kreuzungsbereich des angrenzenden Baugebietes mit der Straße An der Birkach möglich.

Konflikt: Es können sich immissionsschutzrechtliche Einschränkungen durch die Nähe zur östlich angrenzenden Sportanlage ergeben. Hier ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens erforderlich.

Begründung: Mit der Erweiterung der bestehenden Wohngebiete „Auf der Ebene“ wurde in den letzten Jahren die Voraussetzung für eine weitere Ausweisung von Bauflächen und deren Erschließung geschaffen. Durch die Erweiterungsflächen kann die letzte große Baulücke zwischen den Etzelskirchener Wohngebieten und dem Sportpark (Fußballgelände) geschlossen und zukünftige weitere Baugrundstücke geschaffen werden. Dabei wird eine Teilfläche als reine Wohnbaufläche und die östlichere Teilfläche als gemischte Baufläche dargestellt. Dadurch soll auch kleineren Betrieben die Möglichkeit eröffnet werden, sich nahe der Wohngebiete anzusiedeln. Auch durch die verminderten Immissionsschutzanforderungen bietet sich die Fläche aufgrund ihrer Lage am Sportplatz und gegenüber weiterer gemischter Bauflächen an. Für die Wohnbauflächen ist ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Lärmschutzgutachten zu erstellen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.13 UND 2.14: GEMISCHTE BAUFLÄCHEN ETZELSKIRCHEN OST



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche, tlw. freizuhaltende Fläche laut Landschaftsplan

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 30.955 (2.13) m² + 10.554 (2.14) m²

Erschließung: Die Flächen grenzen an die Etzelskirchener Straße an. Von dort ist ein Erschließungskonzept für die gemischten sowie angrenzenden gewerblichen Bauflächen erforderlich.

Konflikt: Zum Waldrand und zum Uferbereich der Birkach sind ausreichend Abstandflächen einzuhalten. Durch die Nähe zu Wohnbauflächen können sich für diese immissionsschutzrechtliche Einschränkungen ergeben. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist dies zu prüfen.

Begründung: Wie bereits beschrieben, ist die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen in der Kernstadt Höchststadt nur noch geringfügig möglich. Deshalb muss die Stadt, die als Mittelzentrum auch zukünftig die Nachfrage nach Gewerbeflächen und gemischten Bauflächen befriedigen möchte, nach Etzelskirchen ausweichen, wo jedoch auch nur noch begrenzt Flächen zur Verfügung stehen.

Die Neuausweisung der gemischten Bauflächen im Anschluss an reine gewerbliche Bauflächen (s. 2.15 + 2.16) ist deshalb zweckmäßig, weil hier kleineren Betrieben (beispielsweise Handwerksbetrieben) die Möglichkeit geschaffen wird, ihren Wohn- und Arbeitsplatz zu kombinieren. Darüber hinaus sind hier im Vergleich zu den gewerblichen Bauflächen geringere Lärmkontingente zulässig, sodass sich auf die nahegelegenen Wohngebiete weniger Auswirkungen ergeben.

Mit der neu dargestellten Grünfläche entlang der Birkach wird bereits ein ausreichender Abstand zum Uferbereich des Gewässers eingehalten. Im nördlichen Bereich ist in der verbindlichen Bauleitplanung die Baumfallzone zu berücksichtigen und entsprechende Abstandsflächen einzuhalten. Der Waldrand ist biotopkartiert und entsprechend zu schützen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.15, 2.16 UND 2.17: GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN ETZELSKIRCHEN OST



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche, tlw. freizuhalten Fläche laut Landschaftsplan

Zukünftige Darstellung: gewerbliche Bauflächen, Grünfläche Gewässerbegleitgrün

Flächengröße: ca. 56.732 (2.15) m² + 36.790 (2.16) m² + 22.473 m² (2.17)

Erschließung: Die Flächen grenzen an die Etzelskirchener Straße an. Von dort ist ein Erschließungskonzept für die gemischten sowie angrenzenden gewerblichen Bauflächen erforderlich.

Konflikt: Zum Waldrand und zum Uferbereich der Birkach sind ausreichend Abstandsflächen einzuhalten. Durch die Nähe zu Wohnbauflächen können sich für diese immissionsschutzrechtliche Einschränkungen ergeben. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist dies zu prüfen.

Begründung: Wie bereits beschrieben, ist die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen in der Kernstadt Höchststadt nur noch geringfügig möglich. Deshalb muss die Stadt, die als Mittelzentrum auch zukünftig die Nachfrage nach Gewerbeflächen und gemischten Bauflächen befriedigen möchte, nach Etzelskirchen ausweichen, wo jedoch auch nur noch begrenzt Flächen zur Verfügung stehen.

Durch die verkehrsgünstige Lage mit Anschluss an die Etzelskirchener Straße, die in ca. 2,5 km und weniger als 5 Minuten zur B 470 und von dort zur Autobahnauffahrt 80 Höchststadt Ost führt, bietet sich eine Ansiedlung weiterer Gewerbeflächen im Osten von Etzelskirchen an. Da Lieferverkehr zwischen Gewerbegebiet und Autobahn nur an bestehenden gewerblichen Flächen vorbeiführt, ergeben sich hierdurch keine Einschränkungen für die Bewohner der Wohngebiete.

Die neu aufgenommene Grünfläche entlang der Birkach dient mit einer Breite von mindestens 26 m als Mindestabstand zum Gewässer. Dort ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Grünplanung und Umweltbericht Gewässerbegleitgrün einzuplanen, um das Gewässer ausreichend zu schützen. Für die nördliche Grenze der gewerblichen Bauflächen ist in der verbindlichen Bauleitplanung die Baumfallzone zu berücksichtigen und entsprechende Abstandsflächen einzuhalten. Der Waldrand ist teilweise biotopkartiert und entsprechend zu schützen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.18: ERWEITERUNG DER GEWERBEFLÄCHEN MÜHLÄCKER



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche

Zukünftige Darstellung: gewerbliche Baufläche

Flächengröße: ca. 26.145 m²

Erschließung: Durch die Lage an der Etzelskirchener Straße ist die verkehrstechnische Erschließung gesichert. Ver- und Entsorgung können durch einen Anschluss an das gegenüberliegende Gewerbegebiet erfolgen.

Konflikt: Durch die Lage direkt an der Autobahn A3 sind sowohl die Bauverbots- als auch die Baubeschränkungszone einzuhalten. Sämtliche geplante Baumaßnahmen sind hier mit der Autobahn GmbH des Bundes abzustimmen. Es gelten darüber hinaus weitere Einschränkungen (z.B. Höhenbeschränkungen), die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und festzusetzen sind.

Begründung: Wie bereits mehrfach erwähnt, sind in Höchststadt nur noch wenige Flächen verfügbar, die zukünftig als gewerbliche Bauflächen zur Verfügung gestellt werden können. Die Erweiterungsfläche an der Autobahn stellt eine Freifläche gegenüber des bestehenden Gewerbegebietes Mühläcker dar, die durch die Lage an der Etzelskirchener Straße wirtschaftlich und zweckmäßig erschlossen werden kann. Durch die direkte Lage an der Autobahn ergeben sich ggf. Einschränkungen durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung, außerdem ist die Baufläche in Teilbereichen mit ca. 30 m recht schmal. Dennoch sieht die Stadt hier die Chance, mit einer effizienten Planung eine wirtschaftliche und städtebaulich zweckmäßige Bebauung anzusiedeln.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 2.19: MEDBACHER MÜHLE



Derzeitige Nutzung: leerstehende Mühle, Pferdehaltung

Bisherige Darstellung: landwirtschaftliche Fläche, tlw. freizuhaltende Talräume laut Landschaftsplan

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 12.022 m²

Erschließung: Die Erschließung ist über den nördlich verlaufenden Medbacher Weg gesichert.

Konflikt: Nähe zur Aisch, Lage im Überschwemmungsgebiet

Begründung: Für die historische alte Medbacher Mühle gab es in der Vergangenheit bereits mehrere Anfragen für verschiedene Projekte, um das Gebäude umzunutzen und zu sanieren. Um die Mühle langfristig erhalten zu können und potenziellen Interessenten verschiedene Nutzungen durch einen Umbau und eine Sanierung zu ermöglichen, wird die Fläche als gemischte Baufläche aufgenommen.

4 PLANUNGSBERICHT ZU DEN ORTSTEILEN

4.1 AILERSBACH



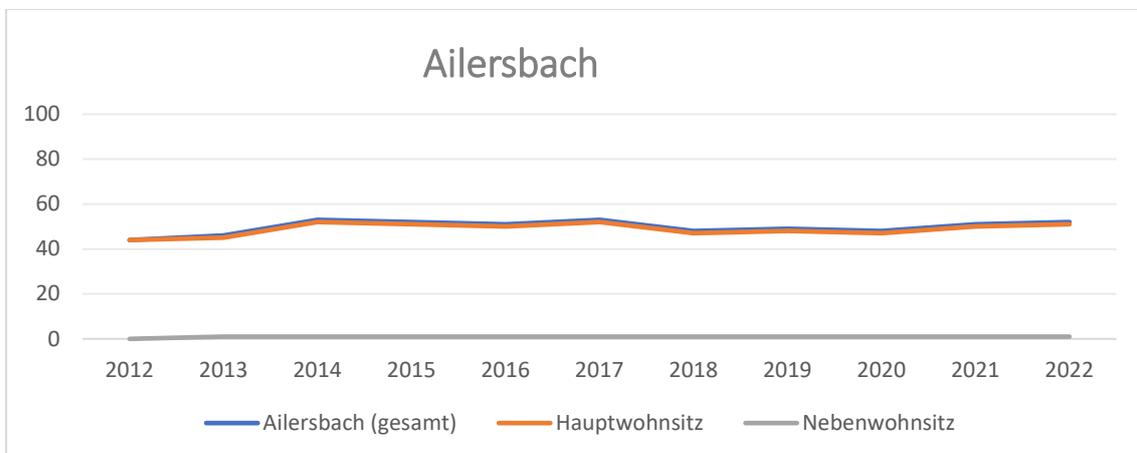
Der Ortsteil Ailersbach liegt ca. 3 Kilometer südwestlich von Höchststadt. Er kann von dort aus über die St 2263 und anschließend die ERH 27 erreicht werden. Ailersbach bedeckt eine Fläche von 5,13 Hektar und liegt zwischen 303 und 322 Meter über dem Meeresspiegel.

Ailersbach ist sehr ländlich geprägt, vor allem landwirtschaftliche Familienbetriebe sind dort angesiedelt. Ein Teil des Dorfes steht bisher nicht in unmittelbarem baulichem Zusammenhang mit dem Ortskern, ist jedoch über eine befestigte Straße mit ihm verbunden.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Ailersbach verzeichnet 2022 52 Einwohner, von denen 51 ihren Hauptwohnsitz im Ortsteil haben. In den letzten 10 Jahren sind die Einwohnerzahlen um 8 gestiegen, wobei dieser Wert mitunter schwankte, wie die nachfolgende Grafik verdeutlicht.

Aus städtebaulicher Sicht sind in dem Ortsteil keine Ausweisungen neuer Baugebiete erforderlich. Das städtebauliche Konzept sieht vor, hier lediglich Bauflächen für nachwachsende Generationen und Betriebserweiterungen einzuplanen und vor allem Rücksicht auf den ländlichen Charakter mit landwirtschaftlicher Nutzung zu nehmen.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Ailersbach (Stand 01.07.2022; Stadt Höchststadt a. d. A.)

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Ailersbach sind nur wenige Betriebe angesiedelt, darunter ein kunststoffverarbeitender Betrieb und ein Futterhandel. Einzelhandelsgeschäfte sind nicht vorhanden oder geplant.

Östlich an Ailersbach führt ein Radwanderweg vorbei. Durch den Ortsteil hindurch verläuft ein Wanderweg, wodurch eine Anbindung des Ortsteiles an den Regionaltourismus gegeben ist.

Kulturell ist in Ailersbach die katholische St. Martin-Kirche zu erwähnen, die der Pfarrei St. Georg in Höchststadt angehört und unter Denkmalschutz steht.



Kirche St. Martin Ailersbach

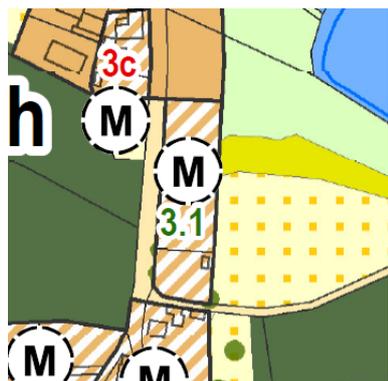
BAUFLÄCHEN BESTAND

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1997 waren im Ortsteil Ailersbach noch keine Bauflächen dargestellt, da zum damaligen Zeitpunkt aufgrund der geringen Bevölkerungszahl und des nicht vorhandenen Kläranlagenanschlusses keine Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlich strukturierten Weilers erkennbar war. Erst im Rahmen der 1. Änderung 1999 wurden im südlichen Bereich des Ortsteils zwei kleinere Bauflächen als Gemischte Bauflächen (MD) dargestellt. Diese bleiben in der Gesamtfortschreibung erhalten.

Darüber hinaus wird sowohl der historisch gewachsene Ortskern (3a und 3b), als auch der bisher nicht dargestellte Bereich zwischen den als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Flächen (3c) und dem im Süden bestehenden Aussiedlerhof (3d) zukünftig als gemischte Baufläche (M) dargestellt, um hier eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen. Die ausgewiesene Art der baulichen Nutzung spiegelt den ländlich geprägten Charakter mit den zahlreichen landwirtschaftlichen Betrieben wider. Es wird daher auch angeregt, im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanverfahren vorrangig Dorfgebiete auszuweisen.

GEPLANTE BAUFLÄCHEN

ERWEITERUNGSFLÄCHE 3.1: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung:

- überwiegend landwirtschaftliche Nutzung
- bereits Nutzung des südlichen Teilgrundstücks

Bisherige Darstellung: keine

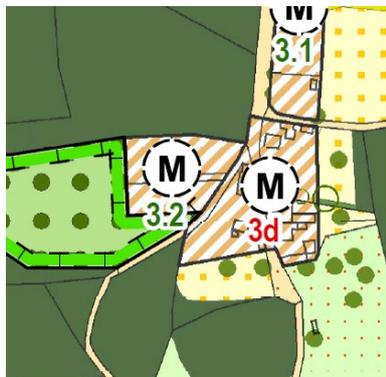
Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Flächengröße: ca. 3.280 m²

Konflikt: /

Die Fläche wird als gemischte Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen, um in Zukunft die gewachsene Baulücke zwischen Ortskern und südlich gelegenem Anwesen durch Bebauung zu schließen und damit eine städtebaulich geordnete Entwicklung entlang der bestehenden Straße zu erzielen. Somit kann zukünftig eine Verbindung zwischen Ortsteil und Aussiedlerhof geschaffen werden. Die Erschließung ist über die angrenzende Straße und Erweiterung der darin verlaufenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert, die dadurch effektiv genutzt werden können.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 3.2: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Flächengröße: ca. 3.068 m²

Konflikt: Zersiedelung

Die Fläche wird als gemischte Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen, um hier eine Erweiterung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes zu ermöglichen. Aufgrund seiner Lage umringt von Waldflächen und direkt angrenzend an die landwirtschaftlichen Gebäude, ist die Erweiterung des Betriebs hier als städtebaulich zweckmäßig anzusehen. Die Erschließung ist über die angrenzende Straße und Erweiterungen der darin verlaufenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert.

Einer Zersiedelung wird durch den Lückenschluss mit der Erweiterungsfläche 3.1 entgegengewirkt. Außerdem soll die Baufläche 3.2 nur für eine Betriebserweiterung vorgesehen werden. Auf einen ausreichenden Abstand zukünftiger Gebäude zu Waldflächen ist zu achten.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 3.3: GEMEINBEDARFSFLÄCHE „KIRCHE“



Derzeitige Nutzung: bestehende Kirche

Bisherige Darstellung: nur Planzeichen „Kirche“

Zukünftige Darstellung:

Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kirche“

Flächengröße: ca. 963 m²

Konflikt: /

Um im Flächennutzungsplan eine einheitliche Darstellung sämtlicher bedeutender sozialer, kultureller oder kirchlicher Einrichtungen zu erreichen, wird die Fläche, auf der sich die örtliche Kirche befindet, als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt und ihr Bestehen so auch zukünftig gesichert.

VERKEHR, INFRASTRUKTUR

Durch Ailersbach führt die Kreisstraße ERH 27, die nach Westen in den Kreis Neustadt a. d. Aisch führt (dort NEA 1). Außerdem stößt am westlichen Ortsausgang die ERH 18 auf die ERH 27. Damit ist im Norden und Westen eine Anbindung an die B 470 vorhanden, über die die Kernstadt Höchststadt erreicht werden kann. Über verschiedene Gemeindeverbindungsstraßen können benachbarte Dörfer erreicht werden. Eine direkte Fernstraßenanbindung besteht nicht.

Durch eine Bushaltestelle ist der Ortsteil an das Nahverkehrsnetz angeschlossen.

VER- UND ENTSORGUNG

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk nach Großneuses und weiter in Richtung Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird in die örtlichen Vorfluter und weiter in den Ailersbach abgeleitet.

STROMVERSORGUNG: Ailersbach bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerke AG. Durch den Anschluss an das Net der Telekom ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

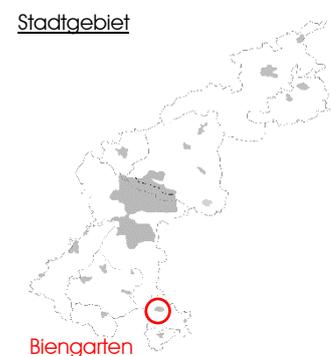
Gewässer lassen sich in Form von Fischweihern nördlich, nordöstlich und südöstlich des Ortsteils finden. Zwei parallel verlaufende Fischweiherketten, bestehend aus 12 Weihern im Norden und Nordosten und 6 Weihern im Südosten und Osten, prägen ebenfalls das Landschaftsbild.

Neben der Weierwirtschaft wird der Großteil der restlich angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten, Süden, Südosten und Osten ist die Ortschaft von Waldgebieten umgeben.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Eine landschaftliche Besonderheit stellt das östlich von Ailersbach gelegene Moorweiergebiet im Aischgrund und in der Grethelmark dar, das sowohl als FFH-Gebiet als auch als Biotop kartiert ist.

4.2 BIENGARTEN



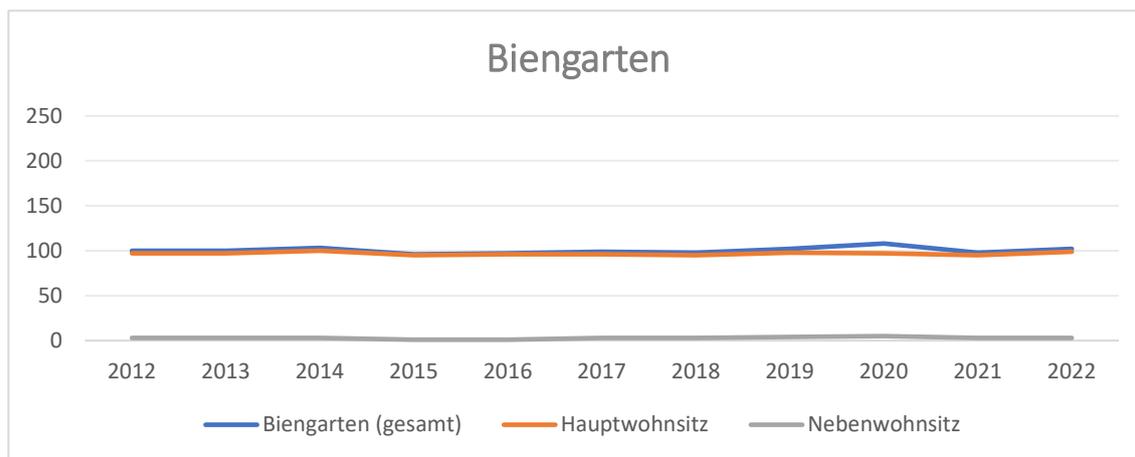
Der Ortsteil Biengarten liegt ca. 3,1 Kilometer südlich von Höchststadt entfernt. Die bebaute Fläche des Ortsteils beträgt ca. 6,43 Hektar und liegt im Schnitt zwischen 294 und 303 Meter über dem Meeresspiegel.

Das Gebiet ist sehr ländlich geprägt, die Bebauung besteht zu großen Teilen aus landwirtschaftlichen Betrieben, Höfen und Scheunen. In den letzten Jahren wurden hier jedoch vermehrt Einfamilienhäuser errichtet. Die angrenzenden Fischweier werden von den Bewohnern des Dorfes bewirtschaftet.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

In Biengarten lebten zum 31.06.2022 102 Menschen, wobei 99 Personen hier ihren Hauptwohnsitz haben. Damit gehört Biengarten zusammen mit Schwarzenbach und Sterpersdorf zu den drei größten Ortsteilen im südlichen Stadtgebiet.

Die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil schwankte in den vergangenen 10 Jahren zwischen 96 und 108 Einwohnern und entspricht derzeit in etwa der Einwohnerzahl von 2012. Hier wurden in den letzten Jahren keine Bauflächen ausgewiesen bzw. erschlossen, sodass sich inzwischen zahlreiche Bauanfragen angesammelt haben.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Biengarten (Stand 01.07.2022; Stadt Höchststadt a. d. A.)

Zukünftig ist aufgrund der Neuausweisungen mit einem geringfügigen Anstieg der Bevölkerung, insbesondere durch nachwachsende Generationen zu rechnen. Die Bürgerbeteiligung zu Beginn der Planungen hat ergeben, dass in dem Ortsteil die Bereitschaft zur Veräußerung von Grundstücken vorhanden ist, um hier auch ein zusammenhängendes Baugebiet erschließen zu können. Entsprechende Anfragen liegen der Stadt Höchststadt bereits vor, wodurch der Bedarf für Baugebiete im ländlichen Bereich durchaus nachgewiesen werden kann.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Biengarten sind überwiegend landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt, darunter ein überregional bekannter Betrieb, der Meerrettich anbaut. Außerdem wird hier Karpfenzucht betrieben. Einzelhandelsgeschäfte sind nicht vorhanden und auch zukünftig nicht geplant.

Durch Biengarten verläuft von Norden nach Süden der Rangau-Ostweg, ein Fernwanderweg. Des Weiteren treffen sich in der Ortsmitte drei Radwanderwege: der von Westen kommende Radweg, ein von Norden kommender Radweg und ein von Süden kommender Radweg. Somit ist der Ortsteil gut an den Regionaltourismus angebunden.

BAUFLÄCHEN BESTAND

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1997 ist der Ortskern von Biengarten bereits als gemischte Baufläche (MD) dargestellt, die auch weiterhin als Bestand dargestellt wird. Für eine westliche Teilfläche wurde damals jedoch die Genehmigung versagt. Die zunächst versagte Fläche wurde schließlich im Rahmen der 1. Änderung 1999 als gemischte Baufläche aufgenommen, ebenso wie eine weitere angrenzende Fläche im Westen des Ortsteils im Rahmen der 5. Änderung 2001. Eine Teilfläche der südöstlichen Grünfläche wurde mit der 8. Flächennutzungsplanänderung ebenfalls als Baufläche aufgenommen.

Im südlichen Zentrum des Ortsteils wurde bereits damals eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. In der geplanten 13. Änderung sollte die Gemeinbedarfsfläche nach Süden verlegt werden und die ursprüngliche Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Diese Änderung (13.03 Biengarten Feuerwehrgerätehaus) wurde 2015 zwar vom Landratsamt genehmigt, hat jedoch keine Rechtskraft erlangt. Aufgrund der Bestandssituation, in welcher sich das Feuerwehrhaus im Süden und nördlich in erster Linie Wohnhäuser entwickelt haben, werden die Flächen in der Gesamtfortschreibung wie geplant als gemischte Baufläche (M) im Norden und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ im Süden dargestellt (4d + 4e). Dadurch kann der Bestand, insbesondere des Gerätehauses der Feuerwehr, auch zukünftig gesichert werden.

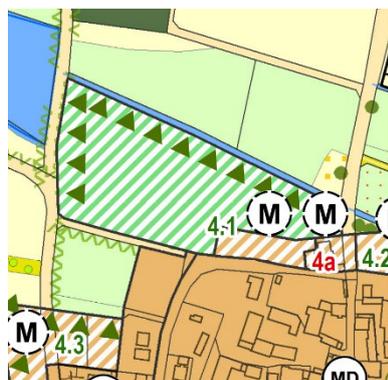
Den westlich angrenzenden Spiel- und Bolzplatz möchte die Stadt auch langfristig an dieser günstig gelegenen Stelle erhalten, sodass dieser als geplante Grünfläche „Spielplatz“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird.

Im Laufe der Jahre sind auch außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen Gebäude entstanden, die man zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung nun als Bauflächen aufnehmen möchte. Da hier Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Betriebe zu finden sind und auch zukünftig diese Art der Bebauung unterstützt werden soll, werden die Flächen 4a, 4b, 4f und 4g zukünftig als gemischte Bauflächen dargestellt.

GEPLANTE BAUFLÄCHEN

In Biengarten wird durch verschiedene kleine Erweiterungsflächen für eine Ortsabrundung gesorgt (4.1, 4.2, 4.4). Gleichzeitig werden Bauflächen für einheimische Familien zur Verfügung gestellt. Eine größere zusammenhängende Baufläche soll im Westen ausgewiesen werden, da hier entsprechende Flächen zur Verfügung stehen, für die zum einen bereits Nachfragen von Bauwilligen eingegangen sind, zum anderen bietet sich die Fläche aufgrund der Lage an einer bestehenden Straße und der vorhandenen Topografie an, um hier Bauland zu moderaten Erschließungskosten anbieten zu können.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 4.1: GEMISCHTE BAUFLÄCHE MIT ANGRENZENDER GRÜNFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche (Wiese)

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung:

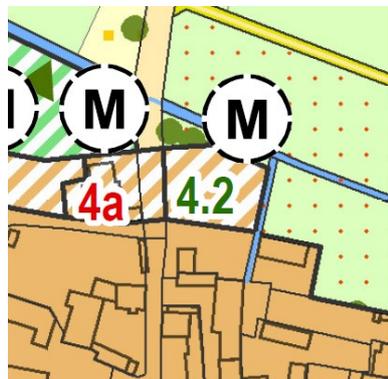
gemischte Baufläche (M) mit angrenzender Grünfläche
„Pferdehaltung“

Flächengröße: ca. 1.708 m² + 17.971 m²

Konflikt: /

Die Flurnummer wird derzeit im Rahmen einer Ergänzungssatzung behandelt und zukünftig, wie mit dem Landratsamt besprochen, entsprechend der Darstellung in der Gesamtfortschreibung als gemischte Baufläche mit Grünfläche ausgewiesen. Hierdurch wird ein Vorhaben unterstützt, eine bestehende Scheune zu einer Tierarztpraxis mit Wohnung und Einrichtungen zur Pferdehaltung umzubauen. Die Stadt sieht hierin konkret Bedarf und kann darüber hinaus durch die Ausweisung der gemischten Baufläche den Ortsteil im Norden städtebaulich zweckmäßig abrunden. Dabei dient der nördlich der Grünfläche gelegene Graben als Zäsur zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die südlich gelegene Straße kann für eine zweckmäßige Erschließung ausgebaut werden. Hier können auch vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der bestehenden Ortsstraße effektiv erweitert werden.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 4.2: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche (Wiese)

Bisherige Darstellung: keine

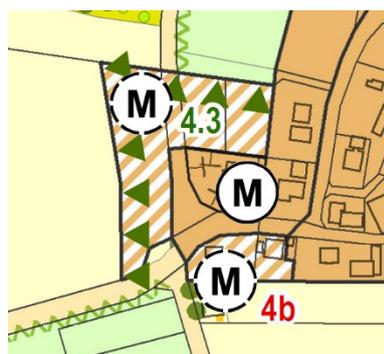
Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Flächengröße: ca. 1.241 m²

Konflikt: /

Da die bestehende Scheune westlich der Ortsstraße aus- und angebaut werden soll, bietet sich zur Ortsabrundung und effektiven Ausnutzung bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Verkehrsflächen die Aufnahme der östlich angrenzenden Fläche an. Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre in dem Ortsteil sieht die Stadt Bedarf, auch in Zukunft Bauflächen für junge einheimische Familien anbieten zu können, um einer Abwanderung derer entgegenzuwirken. Die Erschließung der neuen Baufläche ist über die angrenzende Ortsstraße gesichert.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 4.3: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

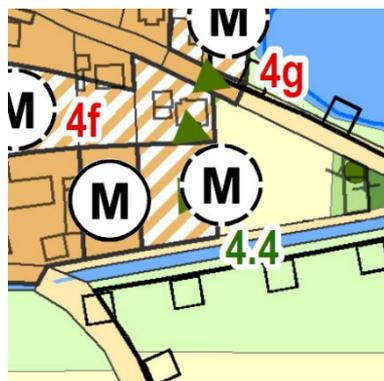
Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Flächengröße: ca. 6.278 m²

Konflikt: 110 kV Leitung mit ca. 20 m Bauverbotszone und Bedarf

Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre sieht die Stadt Bedarf, auch in Zukunft Bauflächen für junge einheimische Familien anbieten zu können, um einer Abwanderung Einheimischer entgegenzuwirken. Die Erschließung der neuen Baufläche ist über die angrenzende Ortsstraße gesichert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind jedoch Abstandsflächen im Bereich der 110 kV-Leitung zu prüfen und die Bauflächen ggf. zu verringern. Zukünftige Bauflächen sind bedarfsgerecht zu entwickeln.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 4.4: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche (Wiese)

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Flächengröße: ca. 6.278 m²

Konflikt: Erschließung

Die Fläche bietet sich zur Ortsabrundung im Osten von Biengarten an. Eine Erschließung ist über den südlich angrenzenden Weg möglich, über den auch der Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen in der Ortsstraße möglich ist.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Biengarten ist durch mehrere Gemeindeverbindungsstraßen mit anderen Ortsteilen verbunden. Über Boxbrunn im Westen ist der Ort an die St 2263 angeschlossen, die nach Höchststadt a. d. Aisch führt. Im Norden führt eine befestigte Verbindungsstraße nach Poppenwind und im Südosten ist der Ortsteil mit Mohrhof und Mechelwind verbunden.

An der Ortsdurchfahrtsstraße liegt die einzige Bushaltestelle, die mehrmals täglich angefahren wird. Durch sie ist Biengarten mit Höchststadt a. d. Aisch verbunden.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Biengarten nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk nach Großneuses und weiter Richtung Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird über lokale Vorfluter in den Herrnwiesengraben eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Biengarten bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Biengarten ist insbesondere im Nordosten durch die Biengartenteiche, aber auch im Süden und Südwesten sowie Nordwesten von Weihern umgeben. Im Großteil der Fischweiher wird Karpfenzucht betrieben. Die Weierketten im Osten gehören dem Weihergebiet bei Mohrhof an.

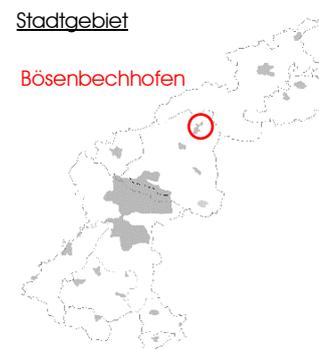
Die angrenzenden Flächen werden größtenteils für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Größere Waldflächen sind in direkter Umgebung nicht vorhanden.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Eine landschaftliche Besonderheit stellt das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Mohrhof“ und das darin befindliche FFH-Gebiet dar, welches als Natur- und Vogelschutzgebiet eingetragen ist.

Darüber hinaus sind einige Flächen im Ökoflächenkataster kartiert, wie beispielsweise Teile der Flur-Nrn. 47/1, 180 oder 30.

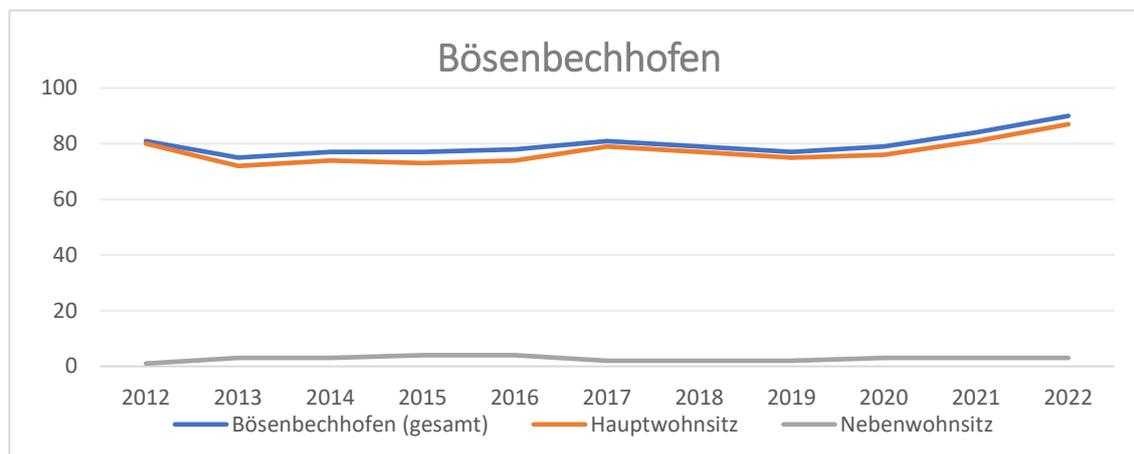
4.3 BÖSENBECHHOFEN



Der Ortsteil Bösenbechhofen liegt ca. 3,6 Kilometer Luftlinienmessung nördlich von Höchststadt entfernt. Er ist über die St 2254 erreichbar. Seine bebaute Fläche beträgt etwa 6,0 ha und liegt zwischen 282 und 292 Meter über dem Meeresspiegel. Bösenbechhofen ist sehr ländlich geprägt, seine Bebauung besteht zum Großteil aus Höfen und familiären Landwirtschaftsbetrieben. Das Landschaftsbild prägt hier vor allem die angrenzende Weiherkette.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl des Ortsteils Bösenbechhofen ist in den letzten 10 Jahren von 81 auf 90 gestiegen, unterlag zwischenzeitlich jedoch deutlichen Schwankungen.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Bösenbechhofen (Stand 01.07.2022; Stadt Höchststadt a. d. A.)

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Bösenbechhofen existieren einige private landwirtschaftliche Betriebe sowie ein Brennholz- und Kaminholzverkauf. Einzelhandelsgeschäfte sind hier nicht vorhanden und auch zukünftig nicht geplant.

Durch Bösenbechhofen hindurch führt ein Radwanderweg. Nördlich des Ortsteils führt ein örtlicher Wanderweg an der Weiherkette des Dorfes vorbei und schließt weiter nördlich an einen Wanderweg des Landkreises Bamberg an. Somit ist der Ortsteil Bösenbechhofen an das regionale Landschaftstourismusnetz angeschlossen.

An der Verkehrsinsel im Zentrum des Ortsteils liegt eine Bushaltestelle, die werktags 2-mal täglich von dem aus Bamberg kommenden Regionalbus angefahren wird, dessen Endstation Zentbechhofen darstellt. Die Busanbindung ist damit noch ausbaufähig.

BAUFLÄCHEN BESTAND

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan von 1997 wurden die Bereiche zwischen Staatsstraße und Weiherketten bereits als gemischte Bauflächen (MD) dargestellt, da hier landwirtschaftliche Anwesen prägend waren. Westlich der Staatsstraße war die Genehmigung von Bauflächen bis auf eine kleine zentral liegende Fläche versagt worden. Zu den Weihern wurde durch die Darstellung von Grünflächen ausreichend Abstand eingehalten. Im Rahmen der 1. Änderung (1999) wurden schließlich die ursprünglich versagten gemischten Bauflächen sowie eine Grünfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die beiden östlich der Weiher gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen wurden damals nicht berücksichtigt. Um hier jedoch aufgrund deren Größe zukünftig für ein städtebauliche Ordnung sorgen zu können, werden diese bestehenden Siedlungen zukünftig als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt (5a, 5b).

Entlang des vorhandenen Grabens bzw. der Weiher wurden Grünflächen als Gewässerbegleitgrün dargestellt, um den Uferbereich hier besonders zu schützen. Der große, seit Jahren bestehende Spielplatz in der Ortsmitte wird zukünftig ebenso als Grünfläche in den FNP aufgenommen.

GEPLANTE BAUFLÄCHEN

Erweiterungsflächen werden nur dort vorgesehen, wo Potenzial für eine Betriebserweiterung gesehen wird oder wo einheimische Familien Baugrund zur Verfügung gestellt werden kann. Größere Neuausweisungen sollen nicht erfolgen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 5.1: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Flächengröße: ca. 3.519 m²

Konflikt: Nähe zu Weiher

Mit der Aufnahme der Fläche soll eine Erweiterung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes ermöglicht werden. Die Stadt möchte die ortsansässigen Familienbetriebe damit auch zukünftig unterstützen und erhalten. Eine Erschließung ist über die angrenzenden Bauflächen möglich. Zu den Ufern der Weiher ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 5.2: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Flächengröße: ca. 3.404 m²

Konflikt: Bauverbots- und Baubeschränkungszone der St 2254

Um einer Abwanderung junger Familien als Nachfahren einheimischer Familien entgegenzuwirken, ist die Stadt bestrebt auch in den Ortsteilen Bauflächen vorzuhalten. Eine Erschließung der Fläche ist über die angrenzende Straße möglich. Einschränkungen entlang der Staatsstraße (Bauverbotszone) sind zu beachten.

VERKEHR/ INFRASTRUKTUR

Bösenbechhofen ist durch die von Etzelskirchen kommende Staatsstraße St 2254 im Süden direkt mit Saltendorf, Etzelskirchen und Höchststadt a. d. Aisch verbunden. Im Norden besteht durch diese Straße der Anschluss an Zentbechhofen sowie an die Kreisstraße ERH 17.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Bösenbechhofen nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk nach Saltendorf und weiter Richtung Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Bösenbechhofen bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

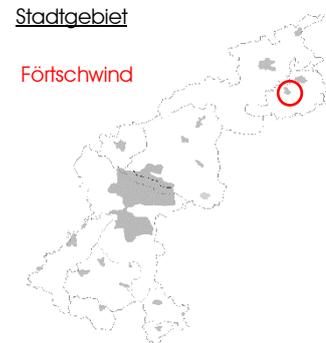
Gewässer sind in Form von Gräben und Fischweihern im Norden, Osten und Süden vorhanden. Sie ziehen sich als Kette durch das gesamte Dorfgebiet. Im Süden liegt der große Münchsweiher, im Norden spaltet sich die Weiherkette in einem Bogen nach Nordwesten und Nordosten auf. Die Weiher sind über den bestehenden Dorfgraben miteinander verbunden.

Der Ortsteil ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen an die sich in Entfernung von 300 bis 500 m durchgängige Waldflächen anschließen.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nördlich von Bösenbechhofen erstreckt sich das Naturschutzgebiet "Weiherkette nördlich Bösenbechhofen" und das darin befindliche FFH-Gebiet "Moorweiher im Aischgrund und in der Grethelmark", welches als Naturschutzgebiet eingetragen ist. Darüber hinaus sind einige Flächen im Ökoflächenkataster kartiert.

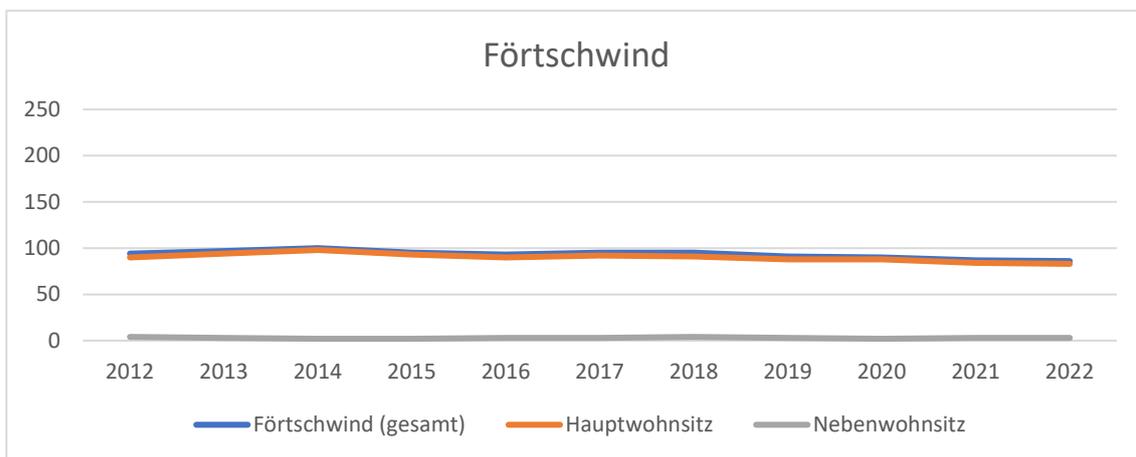
4.4 FÖRTSCHWIND



Der Ortsteil FörtSchwind liegt ca. 8,5 Kilometer nordöstlich von Höchststadt und hat derzeit 93 Einwohner. Der Ort ist von Höchststadt über die St 2254 und die ERH 17 erreichbar. Die bebaute Fläche umfasst ca. 5,3 Hektar und liegt auf einer Höhe zwischen 278 und 288 Meter über dem Meeresspiegel. Der Ortsteil ist sehr ländlich geprägt, Höfe und landwirtschaftliche Betriebe bestimmen das Ortsbild.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl von FörtSchwind lag 2022 bei 86 Personen und erreicht damit ihren Tiefpunkt seit 2012, wobei 3 dieser Einwohner den Ortsteil nicht als Hauptwohnsitz angeben. Seit 2012 hat die Bevölkerung um 8 Einwohner abgenommen, wobei es immer wieder leichte Schwankungen in den Bevölkerungszahlen gab.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil FörtSchwind (Stand 01.07.2022; Stadt Höchststadt a. d. A.)

Aufgrund mehrerer Anfragen nach Grundstücken in den letzten Jahren ist zukünftig damit zu rechnen, dass sich insbesondere nachwachsende Generationen langfristig mit ihren Familien in dem Ortsteil niederlassen, wodurch mit einem geringfügigen Anstieg der Bevölkerung zu rechnen ist.



WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In FörtSchwind befinden sich neben kleineren Gewerbetreibenden auch land- und forstwirtschaftliche Betriebe, wie beispielsweise ein Spargelhof oder ein Christbaumverkauf. Einzelhandelsbetriebe sind nicht vorhanden oder geplant.

Durch FörtSchwind führt der Wanderrundweg Storchenweg, welcher auf einen Radwanderweg trifft, der jedoch nur durch den südlichen Teil des Dorfes verläuft. Somit ist der Ortsteil mit dem Regionaltourismusnetzwerk verbunden.

Der Ortsteil besitzt eine freiwillige Feuerwehr und ist Sitz des *Singvogelschutzvereins FörtSchwind*. Des Weiteren gibt es den Verband *Kerwa's Freunde FörtSchwind*, die jährlich die in der zweiten Septemberwoche stattfindende Kirchweih veranstalten.



BAUFLÄCHEN BESTAND

Fast der gesamte Ortsteil ist entsprechend der vorhandenen Nutzung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. In der verbindlichen Bauleitplanung ist hier die Nutzung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO vorgesehen, um die bestehende landwirtschaftliche Situation zu berücksichtigen und auch für die Zukunft zu sichern.

Der Ortsteil FörtSchwind war ursprünglich in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt, um den natürlichen Uferbereich um den Auenbach, der im Westen in örtliche Weiher mündet, zu erhalten. Die Flächen waren bereits als gemischte Bauflächen (MD) dargestellt, was auch zukünftig so beibehalten werden soll. Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde 2014 eine weitere gemischte Baufläche (MD) ausgewiesen. Im Süden wurde 2018 eine Fläche als Allgemeines Wohngebiet im §13b-Verfahren aufgenommen, die im Rahmen der Gesamtfortschreibung nun berichtigt wird.

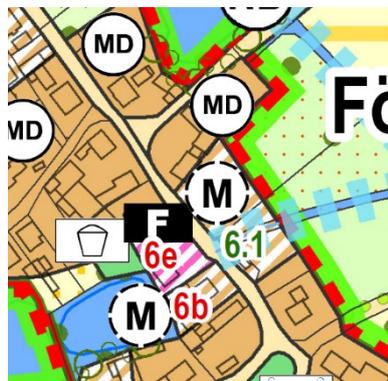
Darüber hinaus sind in dem Ortsteil, insbesondere im Bereich der Weiher weitere Gebäude und landwirtschaftliche Anwesen entstanden. Diese sollen nun als gemischte Bauflächen (6b, 6c, 6d) aufgenommen werden, um die städtebauliche Ordnung im Ortskern sicherstellen zu können. Hierbei wird auch die Fläche der örtlichen Feuerwehr im Ortskern als Fläche für den Gemeinbedarf, Feuerwehr, aufgenommen. Da im Norden bereits Gebäude außerhalb im Flächennutzungsplan dargestellter Bauflächen errichtet wurden, werden diese (6a) ebenso in den Flächennutzungsplan aufgenommen, um hier für eine Ortsabrundung sorgen zu können. Im Süden ist eine Wohnbaufläche durch ein § 13b-Verfahren entstanden, die als Bestand aufgenommen wurde.

Sowohl der Spielplatz als auch die große Verkehrsinsel, die als kleine Parkanlage als Treffpunkt für Einheimische genutzt wird, sind als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

GEPLANTE BAUFLÄCHEN

Neue Bauflächen werden in FörtSchwind nur dort aufgenommen, wo eine zweckmäßige Ortsabrundung bzw. ein Lückenschluss erfolgen kann. Durch diese Erweiterungsflächen kann man jungen, ortsansässigen Familien die Möglichkeit bieten, sich auch langfristig in FörtSchwind niederzulassen. Auch Betriebserweiterungen können auf diesen Flächen erfolgen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 6.1: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: Wiesen, Uferbereich Auenbäche

Bisherige Darstellung: Grünfläche

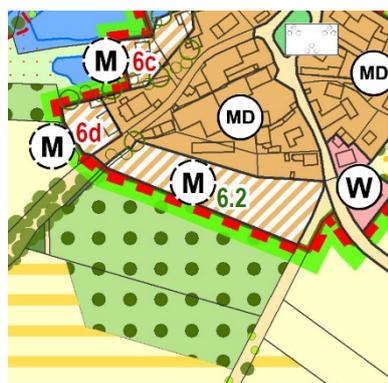
Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Flächengröße: ca. 2.719 m²

Konflikt: Uferbereich Auenbach

Der Bereich im Zentrum des Ortsteiles stellt eine letzte Baulücke zwischen nördlichem und südlichem Ortsteil dar und kann durch die Aufnahme in den Flächennutzungsplan zukünftig geschlossen werden. Die Uferbereiche des Auenbaches sind dabei ausreichend zu schützen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 6.2: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Flächengröße: ca. 6.032 m²

Konflikt: vorhandene Bäume, Erschließung

Für die bedarfsgerechte Erweiterung von Bauflächen in Förschwind wird die südlich gelegene Fläche als gemischte Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Besondere Rücksicht ist hier auf die vorhandenen Baumreihen zu nehmen, die weitestgehend zu erhalten sind.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Über die nahegelegene Kreisstraße ERH 17 besteht ein Anschluss an die Ortsteile Greuth und Zentbechhofen und somit auch an die Kernstadt Höchststadt. Ebenso sind die Gemeinden Adelsdorf, Hallerndorf und Pommersfelden auf kurzem Weg erreichbar.

Durch eine Bushaltestelle am nordwestlichen Ortsausgang ist Förschwind an den regionalen ÖPNV angebunden. Die Haltestelle wird werktags einmal täglich Richtung Hirschaid angefahren. Des Weiteren gibt es eine direkte Busverbindung nach Höchststadt, welche mehrfach täglich die Haltestelle anfährt.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Förschwind nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk nach Zentbechhofen und weiter Richtung Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Bösenbechhofen bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Ein entsprechender Trafo befindet sich auf Flurnummer 303. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Gewässer sind in Form von Fischweihern im Norden und Westen des Gebiets verteilt. Diese erstrecken sich bis ins Ortszentrum und werden vom Auenbach gekreuzt. Darüber hinaus verläuft nördlich der Herrenseegraben zwischen den Weihern.

Förtschwind ist zu allen Seiten von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen umgeben. Direkt an den Ortsteil angrenzend befinden sich keine bewaldeten Flächen.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Einige der Fischweiher sind in die Biotopkartierung Bayerns aufgenommen worden, auch befinden sich im Südwesten, Süden und Südosten größere, jung bepflanzte Ausgleichsflächen. Im Osten, etwa 2 Kilometer von Förtschwind entfernt, sind zudem die Haarweiherkette und der Langenbachgrund als FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet ausgewiesen und stellen somit eine landschaftliche Besonderheit dar.

4.5 GREIENDORF



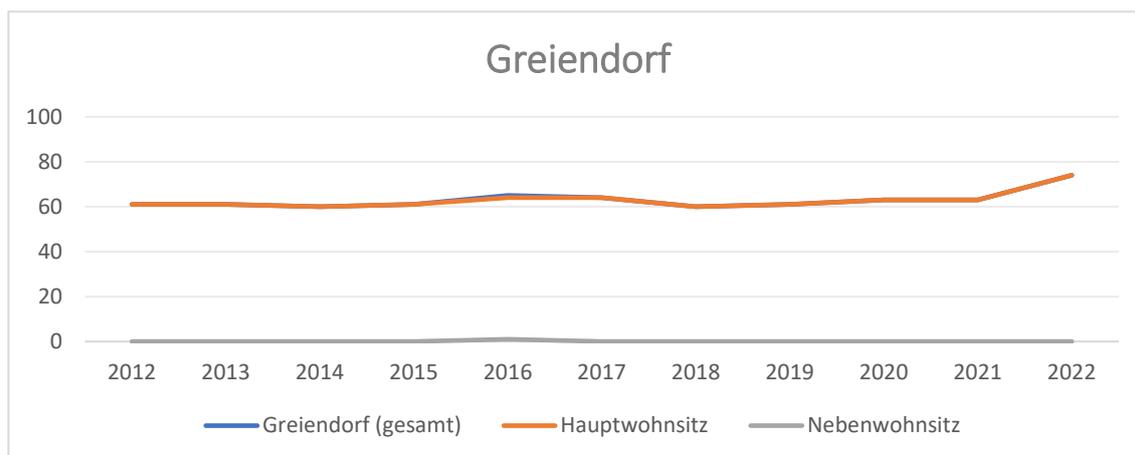
Stadtgebiet



Der Ortsteil Greiendorf liegt ca. 1,2 Kilometer südwestlich von Höchstadt und ist über eine von der B 470 abgehende Gemeindeverbindungsstraße erreichbar. Er bedeckt eine Fläche von etwa 2,57 Hektar und liegt im Schnitt zwischen 270 und 284 Meter über dem Meeresspiegel. Der Ortsteil liegt direkt an der Aisch. Greiendorf ist sehr ländlich geprägt, die Bebauung des Dorfes besteht zu großen Teilen aus Höfen und familiären, landwirtschaftlichen Betrieben. Einige Ein- und Mehrfamilienhäuser ergänzen das gewachsene Ortsbild.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl des Ortsteils Greiendorf lag 2020 bei 74, was im Vergleich zu den 61 gemeldeten Einwohnern 2012 einem deutlichen Anstieg entspricht. Generell war die Einwohnerzahl in den letzten 10 Jahren relativ konstant. Kürzlich wurden in der Ortsmitte des kleinen Ortsteils mehrere Wohngebäude errichtet, womit der Anstieg von 63 auf 74 Einwohner im Jahr 2022 zu erklären ist. Greiendorf ist zwar sehr ländlich geprägt, liegt jedoch verkehrsgünstig (ca. 1,2 km zur B 470) in unmittelbarer Nähe der Kernstadt Höchstadt a. d. A., wodurch der Versorgung dienende Einrichtungen gut erreichbar sind. Aufgrund dessen ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für den Ort mit über 100 Bauanfragen (Stand 2023) sehr hoch.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Greiendorf (Stand 01.07.2022; Stadt Höchstadt a. d. A.)

Durch die lagebedingt hohe Nachfrage nach Baugrundstücken und die damit verbundene Ausweisung neuer Bauflächen, die zusätzlich der Ortsabrundung dienen, ist weiterhin mit einem geringfügigen Anstieg der Bevölkerung zu rechnen.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Greiendorf ist kein Gewerbe angesiedelt. Einige familiäre landwirtschaftliche Betriebe sind jedoch vorhanden. Einzelhandelsgeschäfte sind hier nicht ansässig und auch zukünftig nicht geplant.

Durch Greiendorf hindurch führt der Wanderweg *Antonius-Weg*. Seinen Verlauf teilt er sich mit den beiden vielgenutzten Fernradwanderwegen *Aischtalradweg* und dem *Fränkischen Karpfen Radweg*. Somit ist der Ortsteil an das Regionaltourismusnetzwerk gut angebunden.

Außerdem ist in Greiendorf der Verein *Anglerfreunde Greiendorf – Interessengemeinschaft Anglerfreunde Aischgrund* beheimatet.

BAUFLÄCHEN BESTAND

Der kleine Ortsteil ist im ursprünglichen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt, da man zum Schutz der durch Landwirtschaft geprägten Siedlung und aufgrund schwierig umzusetzender Erweiterungsmöglichkeiten durch die vorhandene Topografie keine Bauflächen ausweisen wollte. Aufgrund der Entwicklung von Greiendorf in den letzten Jahren hat man sich dazu entschieden, die bebauten Flächen als gemischte Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen (7a, 7b). Damit möchte man die städtebauliche Entwicklung des kleinen Ortsteiles positiv beeinflussen.

GEPLANTE BAUFLÄCHEN

Aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung und der kurzen Entfernung zu Höchststadt, bietet es sich an, in dem Ortsteil weitere Siedlungsflächen für landwirtschaftliche Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Besonderer Wert wurde bei der Auswahl der Flächen darauf gelegt, den Ortsteil kompakt zu halten und eine natürliche Ortsabrundung zu schaffen.

Für eine zweckmäßige Erschließung, auch aufgrund der vorhandenen Topografie, muss der vorhandene Spielplatz verlegt werden.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 7.1: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

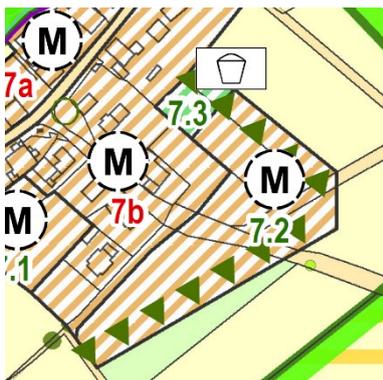
Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Flächengröße: ca. 3.147 m²

Konflikt: Verfügbarkeit der Fläche

Die Erweiterungsfläche stellt eine große Baulücke innerhalb von Greiendorf dar und kann durch die Aufnahme als gemischte Baufläche in Zukunft bebaut werden. Damit können Flächen im Innenbereich aktiviert werden. Hier ist man jedoch darauf angewiesen, dass die Flächen von dem Eigentümer auch zur Verfügung gestellt werden.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 7.2 UND 7.3: GEMISCHTE BAUFLÄCHE UND SPIELPLATZ



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche, Spielplatz

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung:

gemischte Baufläche (M) bzw. Grünfläche (Spielplatz)

Flächengröße: ca. 10.194 m² + 1.108 m²

Konflikt: Topografie, Bedarf

Für die Flächen gab es bereits Anfragen bei der Stadt, diese zukünftig bebauen zu wollen. Werden die Bauflächen bedarfsgerecht erschlossen, kann hiermit jungen einheimischen Familien die Möglichkeit eröffnet werden, sich langfristig in ihrem Heimatort niederzulassen. Zusätzlich können geringfügig weitere Bauflächen angeboten werden, was sich aufgrund der Nähe zur Kernstadt Höchststadt und der idyllischen und ruhigen Lage von Greiendorf anbietet.

Die Erschließung ist durch die angrenzenden Verkehrsflächen gesichert. Der bestehende Kinderspielplatz müsste nach Norden verlegt werden, um eine zweckmäßige Erschließung der zukünftigen Bauplätze zu ermöglichen. Es bietet sich auch aufgrund der Topografie an, den Spielplatz zu verlegen und die Bauflächen im südlichen Bereich auszuweisen.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Greiendorf liegt an einer Gemeindeverbindungsstraße, die den Ort sowohl an die Stadt Höchststadt a. d. Aisch und die Bundesstraße B 470 im Nordosten als auch an Sterpersdorf im Südwesten anbindet.

Durch die zwei Bushaltestellen, Greiendorf in der Ortsmitte und Greienmühle, ist Greiendorf an den regionalen ÖPNV angebunden. Beide Haltestellen werden mehrmals täglich angefahren.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Greiendorf nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Auch die Greienmühle verfügt über ein separates Pumpwerk. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter Aisch eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Greiendorf bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Einziges Gewässer in direkter Nähe zum Ortsteil ist die *Aisch*, die an der westlichen Seite des Dorfes entlangfließt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aisch grenzt direkt an die bestehende Bebauung an und begrenzt somit die Weiterentwicklung in nordöstlicher Richtung.

Alle Greiendorf umgebenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt bzw. sind keiner Nutzung zugewiesen. Waldflächen sind nicht vorhanden.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nordwestlich an die Bebauungsgrenze schließt direkt das Vogelschutzgebiet Aischgrund an, dessen Gesamtfläche 1894 Hektar beträgt und es so zu einer regionalen Besonderheit macht.

4.6 GREUTH



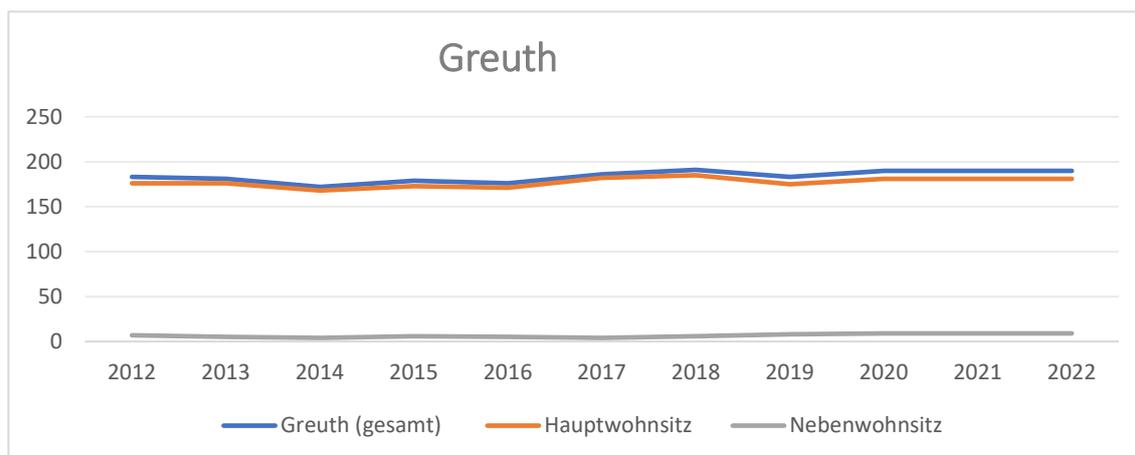
Stadtgebiet



Der Ortsteil Greuth liegt ca. 8 Kilometer nordöstlich von Höchststadt und ist mit 176 Einwohner der viertgrößte Ortsteil neben dem Hauptort Höchststadt/Etzelskirchen. Er ist über die St 2254 und die ERH 17 erreichbar. Die bebaute Fläche des Ortes umfasst ca. 10,5 Hektar und liegt auf einer Höhe zwischen 291 und 307 Meter über dem Meeresspiegel. Der Altort ist ländlich geprägt, Höfe und landwirtschaftliche Betriebe wechseln sich mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit großzügigen Gärten ab. In den letzten Jahrzehnten wurden aber auch Wohnbauflächen ausgewiesen.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl Greuths beträgt 190 (181 mit Hauptwohnsitz). Seit 2012 ist die Einwohnerzahl um 7 Einwohner gestiegen, wobei es immer wieder leichte Schwankungen gab. Durch die vorhandene Dorfgemeinschaft und die idyllische Lage ist Greuth ein beliebter Ortsteil, der durch seine Lage und die vorhandene Gaststätte Ziel vieler Wanderer und Radfahrer ist, wodurch Greuth in der Region bekannt ist.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Greuth (Stand 01.07.2022; Stadt Höchstadt a. d. A.)

Durch die Neuausweisungen ist damit zu rechnen, dass sich die Bevölkerung in den nächsten 10 Jahren positiv entwickelt.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Greuth sind verschiedene kleine Betriebe angesiedelt. Auf den Gewerbeflächen im Osten befinden sich neben einem Busunternehmen insbesondere Lagerflächen für einen Brennholzhandel.

Ein Gastronomiebetrieb mit Biergarten ist eine beliebte Anlaufstelle für die Menschen aus der gesamten Region. Einzelhandelsgeschäfte sind hier nicht vorhanden und auch zukünftig nicht geplant.

Am südöstlichen Ortsteileingang befindet sich eine kleine katholische Kapelle, die aufgrund ihrer exponierten Lage an einer Kreisstraße jedoch vermutlich nicht als Treffpunkt für die Einwohner des Ortsteils dient. Sie ist als Baudenkmal kartiert. Nur wenige Meter die Straße hinauf ist der Dorfplatz gelegen, an dem sich zwei soziale Infrastruktureinrichtungen befinden: zum einen das Greuther Häusla der Kerwagemeinschaft Greuth, zum anderen ist dort auch der örtliche Spielplatz errichtet worden. Eine Grünfläche am nördlichen Dorfrand wird des Weiteren als Fußballfeld genutzt, dort stehen zwei Fußballtore. Gastronomisch sind die Bewohner des Ortes durch die bereits erwähnte Gastronomie und Brauerei versorgt, die sowohl selbstgebranntes Bier als auch Mahlzeiten anbietet. Die Sandsäule, auch bekannt als Martersäule, welche in der Mitte der Ortschaft aufzufinden ist, wurde bereits Mitte des 14. Jahrhunderts errichtet und erinnert an die Sage um Rapoto's Tochter aus dem 15. Jahrhundert.

BAUFLÄCHEN BESTAND

Ursprünglich waren in dem Ortsteil nur gemischte Bauflächen (MD) sowie Grünfläche dargestellt. Die gemischten Bauflächen wurden im Rahmen der 5. Änderung im Nordwesten erweitert. Im Rahmen der 9. Änderung wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen und die östlich angrenzende Teilfläche im Zentrum nicht mehr als MD, sondern als M, also gemischte Baufläche, dargestellt. Dieselbe Fläche sollte mit der 13. Änderung in eine Wohnbaufläche geändert werden, diese Änderung ist jedoch nicht weiterverfolgt worden. Ebenso sollte damals bereits eine eingeschränkte, gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden, die jedoch ebenfalls nicht rechtskräftig wurde.

Aufgrund der entstandenen Bebauung in den letzten Jahren werden die Bauflächen 8a und 8b fortan als Wohnbauflächen ausgewiesen. Hier sind bisher nur Wohnhäuser entstanden, was auch zukünftig in diesen Bereichen angestrebt wird.

Der bestehende Spiel- bzw. Bolzplatz ist als Grünfläche dargestellt.

Im Bestand sind noch vereinzelte Baugrundstücke unbebaut. Ziel muss es hier sein, die Flächen möglichst vorrangig zu aktivieren, was aufgrund der Besitzverhältnisse allerdings nur bedingt möglich ist. Außerdem sind größere Bauflächen im Nordwesten, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind, noch unbebaut und damit vorrangig zu überplanen, insofern sie zur Verfügung stehen.

GEPLANTE BAUFLÄCHEN

In Greuth sieht die Stadt aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der topografischen Gegebenheiten das Potenzial, bedarfsgerecht und in begrenztem Umfang, auch Bauflächen für externe Bauwillige zur Verfügung zu stellen. Hierfür könnten Erweiterungsflächen im Nordosten entwickelt werden. Grundsätzlich soll Wohnraum für den vorliegenden Bedarf auch im ländlichen Raum befriedigt werden können, wobei insbesondere den Nachfahren einheimischer Familien Baugrund zur Verfügung gestellt werden soll. Bei den Flächenausweisungen wird Rücksicht auf die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe genommen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 8.1: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

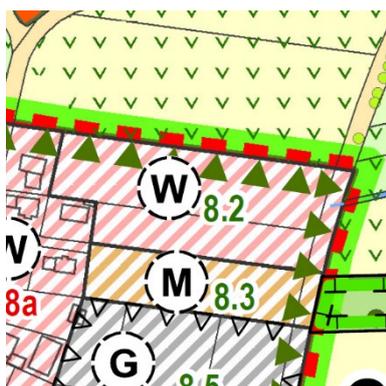
Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche (M)

Flächengröße: ca. 5.896 m²

Konflikt: /

Die Erweiterungsfläche soll eine zukünftige Erweiterung und eine Ortsabrundung von Greuth ermöglichen. Hier sind jedoch zunächst die angrenzenden, bereits dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen und eine entsprechende Erweiterung lediglich bedarfsgerecht zu entwickeln.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 8.2 UND 8.3: WOHNBAUFLÄCHE UND GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung:

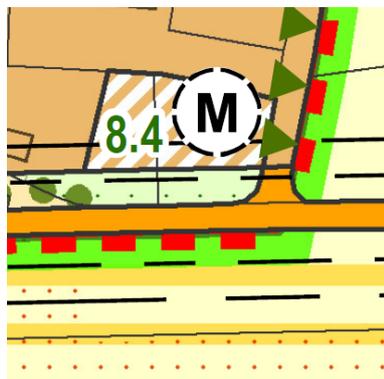
Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 9.589 m² + 4.326 m²

Konflikt: /

Mit der Ausweisung der Bauflächen 8.2 und 8.3 kann eine Ortsabrundung im Nordosten, angrenzend an bestehende Siedlungsgebiete, erzielt werden. Angrenzend an das als geplant dargestellte, aber im Bestand vorhandene Gewerbegebiet werden durch die gemischten Bauflächen noch geringfügig Flächen für Handwerks- oder Gewerbebetriebe vorgesehen, wodurch man für einen zweckmäßigen Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen sorgt. Westlich an die Bauflächen schließt eine Stichstraße an, über die die Erschließung gesichert ist, die bei der Erschließung des angrenzenden Wohngebietes bereits geplant war. Die Flächen bieten sich auch aus städtebaulicher Sicht an, da hier eine geradlinige und somit wirtschaftliche Erschließung möglich ist.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 8.4: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: Grünfläche

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 2.636 m²

Konflikt: Lage tlw. innerhalb der Baubeschränkungszone der ERH 17

Mit der Aufnahme der Fläche wird eine zweckmäßige Nachverdichtung ermöglicht und eine vorhandene Baulücke geschlossen. Die Erschließung ist sowohl über die südwestlich gelegene Ortseinfahrt möglich als auch über den östlich angrenzenden Weg, der zu den nördlichen Gewerbeflächen führt.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Greuth ist durch die Kreisstraße mit den benachbarten Ortschaften im Osten und über die Staatstraße St 2254 im Westen verbunden. Die letztgenannte Straße stellt eine Direktverbindung durch weitere Ortsteile der Gemeinde nach Höchststadt a. d. Aisch dar.

Am zentralen Dorfplatz liegt eine Bushaltestelle, die werktags einmal täglich in Richtung Bamberg und zweimal täglich in Richtung Stegaurach angefahren wird. Des Weiteren gibt es eine direkte Busverbindung nach Höchststadt, welche mehrfach täglich an der Haltestelle hält.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Greuth nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk nach Zentbechhofen und weiter zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Greuth bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

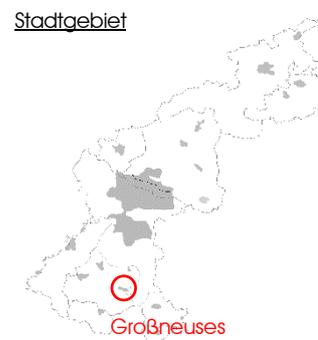
Alle Greuth umgebenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt bzw. sind keiner Nutzung zugewiesen.

Nördlich von Greuth erstreckt sich der Schlackerwald, in welchem sich der Rittersbergs (372 m ü. NHN) erhebt.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Einige Flächen am Rand des Ortsteils sind als Biotope kartiert. Hierzu zählen beispielsweise Teile der Flur-Nr. 57 und 57/1, 59, 19 und 69/1 oder 69.

4.7 GROßNEUSES

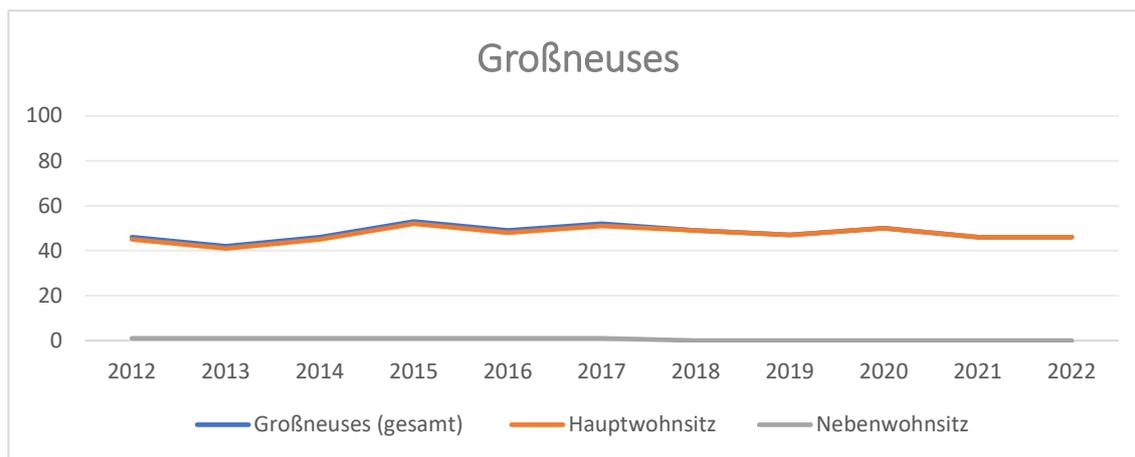


Der Ortsteil Großneuses liegt ca. 2 Kilometer südlich von Höchststadt. Er ist von dort direkt über die St 2263 erreichbar. Er bedeckt eine Fläche von etwa 3,73 Hektar und liegt im Schnitt 299 bis 311 Meter über dem Meeresspiegel.

Großneuses ist sehr ländlich geprägt, die Bebauung des Dorfes besteht zu großen Teilen aus Höfen und familiären landwirtschaftlichen Betrieben.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl von Großneuses beträgt 46 entspricht 2022 exakt dem Wert von 2012. Zwischenzeitlich schwankten die Zahlen geringfügig. In dem kleinen Ortsteil sind keine Freiflächen vorhanden, zukünftig wird nur eine kleine Erweiterungsfläche für nachwachsende Generationen einheimischer Familien ausgewiesen. Demnach ist auch in den nächsten Jahren mit einer konstanten Bevölkerungsentwicklung zu rechnen.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Großneuses (Stand 01.07.2022; Stadt Höchststadt a. d. A.)

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Großneuses ist eine *KFZ-Werkstatt* angesiedelt, ebenso wie ein *Landschaftsbetrieb*. Andere Gewerbeeinrichtungen sind nicht vertreten.

Durch das Dorf führt von Westen nach Osten ein Radwanderweg. Somit ist der Ortsteil an das Regionaltourismusnetz angeschlossen.

BAUFLÄCHEN BESTAND

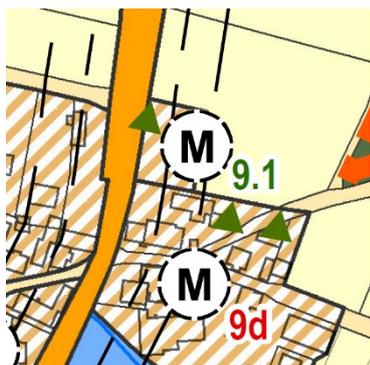
Der Ortsteil Großneuses war bisher nicht als Baufläche dargestellt, es gab auch keine Änderungen des Flächennutzungsplanes. Dargestellt war bisher nur der örtliche Spielplatz im Westen sowie naturschutzrechtlich relevante Flächen.

Der Ortsteil ist im Bestand westlich und östlich der St 2263 bebaut und durch Weiher im Süden und Wald im Osten eingegrenzt. Die bestehende Bebauung entlang der Staatsstraße und der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Lappach soll zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden (9a - 9d).

GEPLANTE BAUFLÄCHEN

Da für den Ortsteil nur geringfügig Bedarf an neuen Bauflächen gesehen wird, wird nur eine kleine Erweiterungsfläche aufgenommen, deren Lage insbesondere aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen ausgewählt wurde.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 9.1: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 1.253 m²

Konflikt: Lage an der St2263, innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (direkte Erschließung über Staatsstraße erforderlich)

Um den geringfügigen Bedarf junger ortsansässiger Familien, die sich dauerhaft in ihrem Heimatdorf niederlassen wollen, gerecht zu werden und entsprechendes Bauland zur Verfügung stellen zu können, weist die Stadt hier eine gemischte Baufläche aus, auf der beispielsweise ein landwirtschaftlicher Betrieb oder zwei Bauplätze für Nachfahren einheimischer Familien entstehen können. Die Baufläche liegt direkt an der Staatsstraße und kann hierüber erschlossen werden. Da dieser Bereich jedoch auf freier Strecke liegt und keine ODE-Grenzen vorhanden sind, ist hinsichtlich der geltenden Bauverbots- und Baubeschränkungszone eine enge Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt erforderlich.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Großneuses ist durch die St 2263 direkt mit Höchststadt im Norden sowie Weisendorf und Herzogenaarach im Süden verbunden.

Es besteht ein ÖPNV-Anschluss durch eine Bushaltestelle am südlichen Ortsausgang der St 2263. Diese führt Richtung Höchststadt bzw. Herzogenaarach und hält mehrmals, sowohl an Werktagen als auch am Wochenende.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Großneuses nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk nach Lappach und weiter zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Schwarzenbach eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Großneuses bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Gewässer sind in Form von Fischweihern vor allem im Süden und Südwesten um das Ortsteilgebiet herum verteilt. Die Weiher sind teilweise als Biotope kartiert (Kirchenweiher, Naßwiese in Großneuses).

Der Großteil der umliegenden Flächen wird neben der Weihernutzung landwirtschaftlich genutzt.

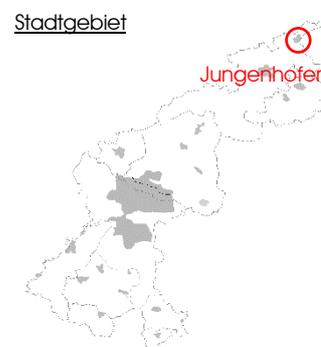
Waldflächen im direkten Umfeld sind nur in östlicher Richtung zu finden. Dort befindet sich auch der Schwarzweiherbuckel (328 m ü. NN).

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Kleine Flächen um Großneuses sind Teil des Ökoflächenkatasters. Außerdem sind einige Flächen als Biotope kartiert, darunter der Guckswiher (Flur-Nr. 577) oder Teile der Flur-Nrn. 539, 538 und 537.

Die Weiherlandschaft, in der Großenneuses liegt, sowie der östlich gelegene Bürgerwald mit seinen Heidengräbern (Bodendenkmal) können darüber hinaus als landschaftliche Besonderheiten genannt werden.

4.8 JUNGENHOFEN



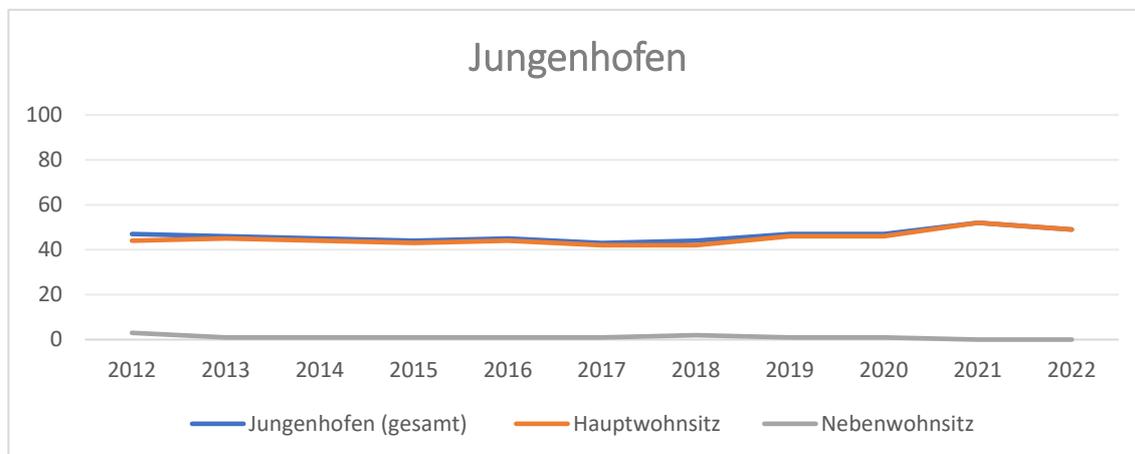
Jungenhofen liegt ca. 10 Kilometer nördlich von Höchststadt. Von dort ist der Ortsteil über die St 2254 erreichbar. Seine bebaute Fläche beträgt etwa 4,72 Hektar und liegt zwischen 280 und 287 Meter über dem Meeresspiegel.

Jungenhofen ist sehr ländlich und durch die angrenzenden Weierketten geprägt. Die Bebauung besteht zu Großteilen aus Höfen und familiären Landwirtschaftsbetrieben.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl von Jungenhofen beträgt 49, die alle ihren Hauptwohnsitz im Ortsteil haben. Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang der Bevölkerung auf 43 Einwohner (2017) stiegen die Zahlen in den letzten Jahren wieder. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP werden keine zusätzlichen Bauflächen aufgenommen. Jedoch wurde vor wenigen Jahren ein Wohngebiet ausgewiesen, welches

derzeit noch nicht bebaut wurde. Es ist demnach damit zu rechnen, dass die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren konstant bleiben.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Jungenhofen (Stand 01.07.2022; Stadt Höchststadt a. d. A.)

Vor wenigen Jahren wurde hier ein neues Baugebiet mit 3 Bauplätzen ausgewiesen. Dies kann in Zukunft zu einem leichten Anstieg der Anwohner führen, größere Ausweisungen von Baugebieten sind im Ortsteil Jungenhofen nicht vorgesehen.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Jungenhofen ist eine fränkische Gaststätte im Familienbetrieb angesiedelt. Darüber hinaus befindet sich ein handwerklicher Betrieb in dem Ortsteil, Einzelhandel ist nicht vorhanden.

Durch das nordöstlich gelegene Waldstück *Neufang* führt in ca. 1 Kilometer Entfernung der *Sieben-Flüsse-(Fern-)Wanderweg*. Ein direkterer Anschluss an das Regionaltourismusnetz besteht für den Ortsteil nicht.

Jungenhofen verfügt über eine kleine Kapelle, die unmittelbar am Dorfweiher gelegen ist. Davon abgesehen existieren keine weiteren Einrichtungen sozialer Infrastruktur in diesem Ortsteil.

BAUFLÄCHEN BESTAND

Der nördlichste Ortsteil von Höchststadt wird größtenteils entsprechend des gültigen Flächennutzungsplanes dargestellt. Erweiterungsflächen werden in Jungenhofen nicht aufgenommen. Westlich an die gemischten Bauflächen (MD) angrenzend wurde zuletzt ein §13b-Verfahren durchgeführt, wodurch zusätzliche Wohnbauflächen für ca. 4 Baugrundstücke ausgewiesen wurden (10c). Darüber hinaus wird das nordwestliche Dorfgebiet geringfügig erweitert, um die dort entstandenen Gebäude baurechtlich zu erfassen und eine geringfügige Erweiterung der landwirtschaftlichen Anwesen zu ermöglichen (10a). Der Uferbereich der angrenzenden Weiher ist dabei freizuhalten.

Auch südwestlich des zentral gelegenen Weiher ist eine Bebauung entstanden, die zukünftig als Baufläche dargestellt werden soll.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Durch das Dorf führt von Südwesten nach Norden eine kurvenreiche Gemeindeverbindungsstraße. Durch diese ist Jungenhofen im Südwesten mit Zentbechhofen und dadurch sowohl mit der St 2254 als auch mit der Kreisstraße ERH 17 verbunden.

Eine Bushaltestelle ist nahe der Kapelle zu finden, an der die Busverbindung von Höchststadt nach Greuth sowie der Schulbus halten.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Jungenhofen nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk nach Zentbechhofen und weiter zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Jungenhofen bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Die örtliche Trafostation befindet sich auf Flurnummer 861. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

In der Dorfmitte befindet sich der *Dorfweiher*. Nördlich der Bebauung verläuft eine Weierkette in westliche Richtung welche über den Egertengraben gespeist wird.

Der Ortsteil wird, abgegrenzt durch landwirtschaftliche Flächen, von ausgedehnten Waldflächen umschlossen (Vogelherd, Gehäu, etc.).

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Obwohl diese ausgedehnten Waldflächen nicht explizit unter Naturschutz stehen, ist die Lage des Ortsteils in ihrer Mitte dennoch als landschaftliche Besonderheit anzusehen. Ein Großteil der umliegenden Flächen befinden sich bereits im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet des Regionalplans der Region 7. Vereinzelt befinden sich in näherer Umgebung auch einige kleine kartierte Biotope.

4.9 KIEFERNDORF

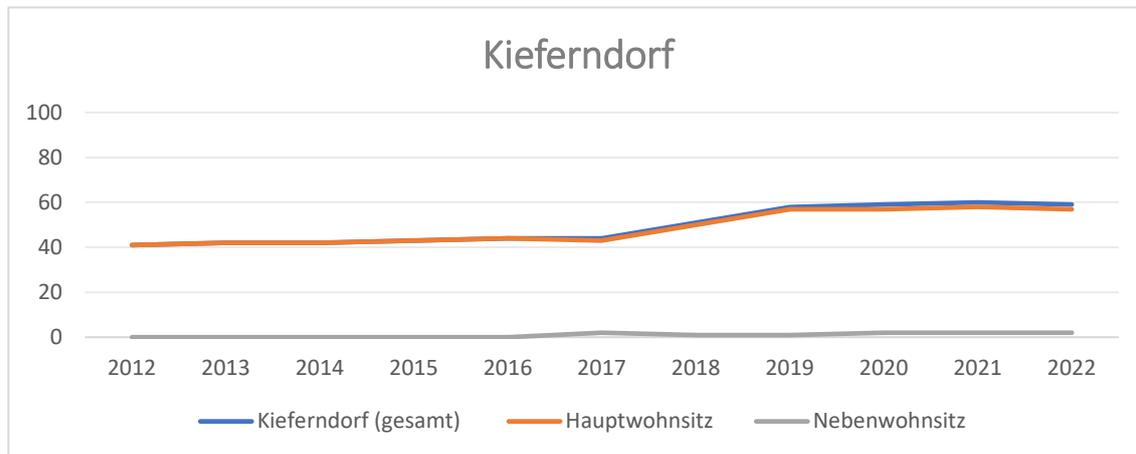


Der Ortsteil Kieferndorf liegt ca. 2,5 Kilometer von Höchststadt entfernt. Von dort ist er über Etzelskirchen und Saltendorf oder Medbach erreichbar. Seine bebaute Fläche beträgt etwa 4,1 Hektar und liegt zwischen 275 und 288 Meter über dem Meeresspiegel.

Kieferndorf ist sehr ländlich geprägt, seine Bebauung besteht zu großen Teilen aus Höfen und familiären Landwirtschaftsbetrieben. Seine Ausdehnung ist durch die umliegenden Waldflächen auf der einen und den großen Weiher auf der anderen Seite begrenzt.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Seit 2017 ist die Einwohnerzahl von Kieferndorf deutlich gestiegen und liegt derzeit bei 59 Einwohnern, von denen zwei den Ortsteil nur als Nebenwohnsitz angeben.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Kieferndorf (Stand 01.07.2022; Stadt Höchstadt a. d. A.)

Zwar ist Kieferndorf durch natürliche Randbedingungen stark eingeschränkt in der Entwicklung neuer Bauflächen, jedoch sind hier noch einige Freiflächen vorhanden, die zukünftig von Nachfahren einheimischer Familien bebaut werden können. Diese befinden sich in Privatbesitz. Zusätzlich werden zwei neue Bauflächen aufgenommen, um hier ebenfalls nachwachsenden Generationen die Möglichkeit zu geben, sich dauerhaft in Kieferndorf niederzulassen. Dadurch kann die Bevölkerung auf einem konstanten Niveau gehalten werden bzw. geringfügig steigen. Das trägt zudem positiv zu der vorhandenen Dorfgemeinschaft bei.

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Kieferndorf hat ein Landwirtschaftsbetrieb seinen Sitz. Abgesehen davon gibt es in diesem Ortsteil keine Gewerbeeinheiten.

Ein örtlicher Wanderweg verläuft der Ortsdurchfahrtsstraße folgend durch Kieferndorf.

Kieferndorf betreibt zusammen mit dem Ortsteil Medbach die *Freiwillige Feuerwehr Medbach-Kieferndorf*, die ihren Standort allerdings in Medbach hat.

In Zukunft soll am östlichen Ortsende ein neuer Spielplatz entstehen. Entsprechende Flächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Ortskern befinden sich drei Baudenkmäler (Wohnhaus, Scheune und Backhaus). Außerdem befinden sich in näherer Umgebung verschiedene Bodendenkmäler, die aufgrund vorgeschichtlicher Siedlungen kartiert wurden.

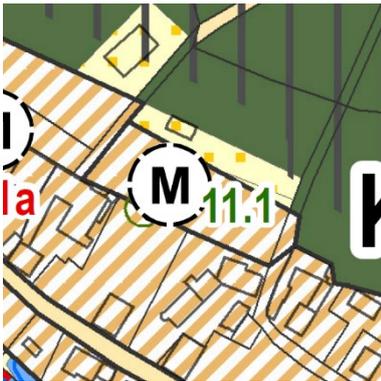
BAUFLÄCHEN BESTAND

Der Ortsteil Kieferndorf war im bisherigen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt. Um die entstandene Bebauung baurechtlich behandeln zu können, werden die bereits bebauten Grundstücke als gemischte Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen (11a und 11b). Da Kieferndorf in nördliche und östliche Richtung komplett von Wald eingeschlossen ist und im Westen der *Dorfweiher* und im Norden der *Münchsweiher* den Ortsteil umschließen, ist eine Entwicklung generell nur auf freien Grundstücken am Rand des Ortsteils möglich.

GEPLANTE BAUFLÄCHEN

Da sich sämtliche unbebaute Grundstücke in Privatbesitz befinden, kann die Innenentwicklung nur durch die Bereitschaft der Eigentümer, ihre Flächen zu veräußern oder zu bebauen, vorangetrieben werden. Zwei der am Ortsrand gelegenen, freien Grundstücke werden zukünftig als Bauflächen ausgewiesen. Eine weitere Ausdehnung des Ortsteils ist nicht erwünscht, da hierfür zu stark in die umliegende Natur (Waldflächen oder Weierkette) eingegriffen werden müsste.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 11.1: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: Wiese, Holzlagerfläche

Bisherige Darstellung: keine

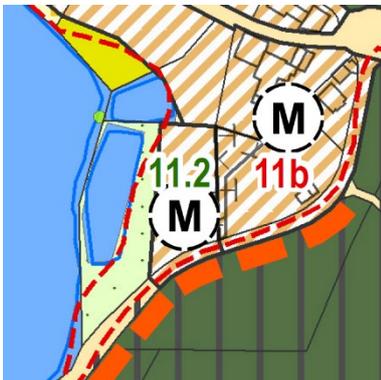
Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 2.638 m²

Konflikt: Nähe zum Wald (Baumfallzone)

Auf dieser Fläche können zwei bis drei Baugrundstücke für die Nachfahren einheimischer Familien entstehen, die bereits ihr Interesse geäußert haben. Somit kann einer Abwanderung junger einheimischer Familien entgegengewirkt werden. Die Fläche ist bedarfsgerecht zu entwickeln, die Baumfallzone ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Erschließung kann über die im Osten anschließende Verkehrsfläche erfolgen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 11.2: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: Wiese, Holzlagerfläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 2.436 m²

Konflikt: Erschließung, Baumfallzone

Auf dieser Fläche können zwei bis drei Baugrundstücke für die Nachfahren einheimischer Familien entstehen. Somit kann einer Abwanderung junger einheimischer Familien entgegengewirkt werden. Die Fläche ist bedarfsgerecht zu entwickeln, die Baumfallzone ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Für die Erschließung ist der südlich angrenzende Feldweg auszubauen und mit der Wendeanlage im Nordosten zu verbinden.

VERKEHR/ INFRASTRUKTUR

Kieferndorf ist über die Gemeindeverbindungsstraße Medbach – Saltendorf erreichbar. Von dieser Straße gibt es eine direkte Verbindung nach Etzelskirchen und Höchststadt. In Saltendorf besteht zudem Anschluss an die St 2254 und in Medbach an die Kreisstraße ERH 36, über die man auf die B 470 und anschließend auf die Autobahn A 3 gelangt.

Eine Bushaltestelle ist am westlichen Ortsausgang zu finden, an der die Busverbindung von Höchststadt nach Greuth sowie der Schulbus mehrfach täglich halten.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Kieferndorf nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Kieferndorf bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Die örtliche Trafostation befindet sich auf Flurnummer 1428. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Die beiden großen, landschaftsprägenden Weiher sind der *Dorfweiher* im Westen und der *Münchsweiher* im Norden. Mehrere kleinere Weiher und Gräben sind innerhalb des Ortes verteilt. Im Süden Kieferndorfs schließen sich östlich des *Dorfweihers* zwei größere Weiher an. Diese Weiher sind allesamt als Biotop kartiert.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich überwiegend auf der westlichen Seite des Dorfweihers. Auch innerorts werden Freiflächen teilweise landwirtschaftlich genutzt.

Im Osten und Südosten ist der Ortsteil direkt von Waldflächen (Sandholz) eingeschlossen.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Dorf- und Münchsweiher stellen durch ihre Größe und die daraus resultierende Freiflächenschaffung in der Landschaft eine landschaftliche Besonderheit dar. Ein Großteil der betroffenen Fläche ist biotopkartiert bzw. im Ökoflächenkataster hinterlegt.

4.10 KLEINNEUSES



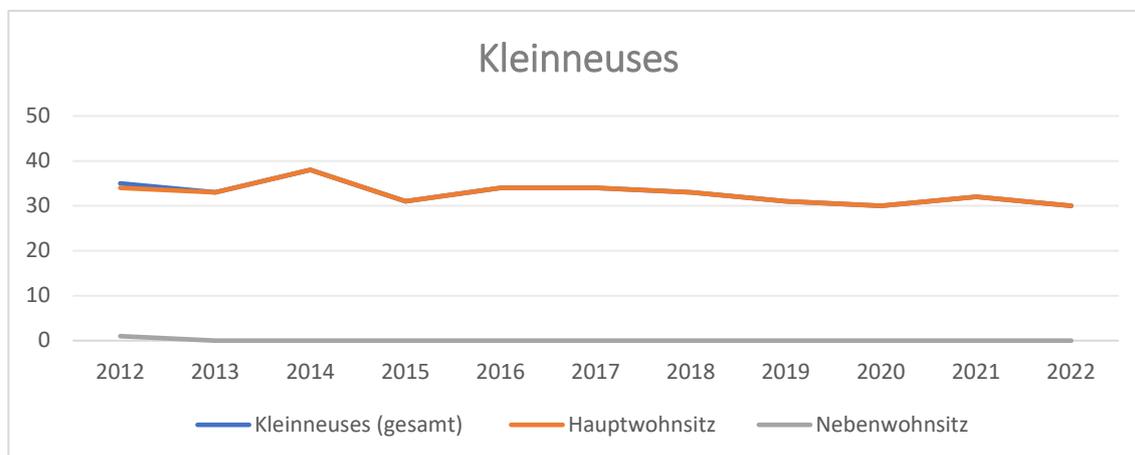
Stadtgebiet



Der Ortsteil Kleinneuses liegt ca. 950 Meter von Höchststadt a. d. Aisch entfernt. Von dort aus ist er über die St 2263 direkt erreichbar. Seine bebaute Fläche beträgt etwa 2,97 Hektar und er liegt zwischen 288 und 296 Meter über dem Meeresspiegel. Kleinneuses ist sehr ländlich geprägt, seine Bebauung besteht beinahe ausschließlich aus Höfen und familiären Landwirtschaftsbetrieben.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl von Kleinneuses schwankte in den letzten 10 Jahren zwischen 30 und 35 und erreichte zwischenzeitlich lediglich 2013 einen Maximalwert von 38 Einwohnern. Da auch zukünftig nur eine kleine Baufläche ausgewiesen wird ist damit zu rechnen, dass die Bevölkerungsentwicklung konstant bleibt.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Kleinneuses (Stand 01.07.2022; Stadt Höchststadt a. d. A.)

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

Im Ortskern von Kleinneuses befinden sich keine Betriebe oder Einzelhandelsbetriebe. Im nördlich gelegenen Aussiedlerhof ist eine Reitschule mit Reithalle beherbergt.

Der Wanderweg *Karpfenweiherweg* kreuzt die St 2263 zwischen Ortskern und Aussiedlerhof.

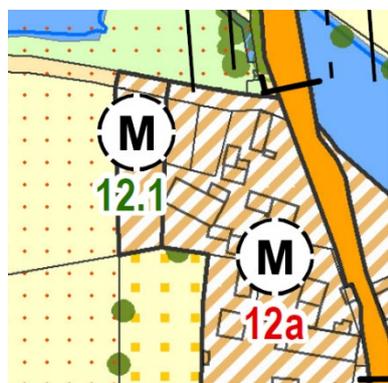
Zwei Wohnhäuser im Ortskern sind als Baudenkmäler klassifiziert.

BAUFLÄCHEN BESTAND

Kleinneuses war im ursprünglichen Flächennutzungsplan nicht farbig dargestellt. Im Rahmen der 11. Änderung (Blatt 11.02) wurde 2009 im Norden von Kleinneuses ein Sondergebiet „Reittherapie“ mit angrenzender gemischter Baufläche und Grünfläche aufgenommen. Der Ortskern soll im Rahmen der Gesamtfortschreibung im Bereich bestehender Bebauung zukünftig ebenfalls entsprechend der vorhandenen Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt werden (12a, 12b).

GEPLANTE BAUFLÄCHEN

ERWEITERUNGSFLÄCHE 12.1: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

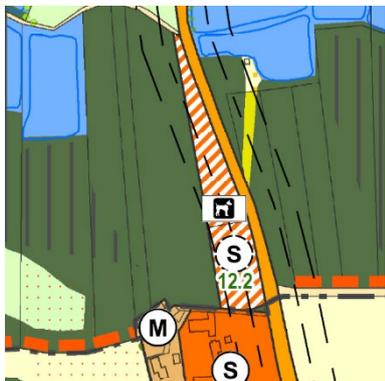
Flächengröße: ca. 1.879 m²

Konflikt: /

Der Ortsteil kann sich aufgrund der vorhandenen Weierketten, die sich von Norden bis Südwesten erstrecken, nur geringfügig entwickeln. Darüber hinaus wird der Bedarf für Erweiterungsflächen als gering

eingestuft. Dennoch möchte die Stadt den Nachfahren ortsansässiger Familien die Möglichkeit geben, sich auch langfristig in Kleinneuses niederzulassen und hierfür entsprechende Bauflächen vorhalten. Die Neuausweisung soll zum Erhalt eines lebendigen Ortsteils beitragen. Die Erschließung ist über die nördlich angrenzende Straße gesichert.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 12.2: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: Waldfläche, Hundezwingeranlage

Bisherige Darstellung: Wald

Zukünftige Darstellung: Sonderbaufläche

Flächengröße: ca. 7.584 m²

Konflikt: Lage im Wald, Zufahrt klären

Auf einer Teilfläche wurden bereits Hundezwinger errichtet. Darüber hinaus plant der Eigentümer dort eine Hundeschule zu eröffnen, wofür die Fläche zu ca. 2/3 eingezäunt werden soll.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Der Ortsteil ist durch die St 2263 im Norden mit Höchststadt a. d. Aisch und im Süden mit Weisendorf und Herzogenaurach verbunden.

Kleinneuses hat drei Haltestellen, von denen sich die beiden Haltestellen *Kleinneuses Mitte* am südlichen Ortsausgang gegenüberliegen, während sich die dritte Haltestelle, *Kleinneuses Aussiedlerhof* im Norden befindet. Die Haltestellen im Ort werden von zwei Buslinien mehrmals täglich, auch an Wochenenden, angefahren.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Kleinneuses nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Kleinneuses bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Kleinneuses ist nahezu zu allen Seiten von Fischweihern eingegrenzt. Nordwestlich des Ortskerns verläuft außerdem der Lappachgraben. Die östlich von Kleinneuses liegenden "Schwarzweiher" sind zudem als Biotope kartiert.

Die weiteren angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Östlich von Kleinneuses schließt sich an die Weiherketten Wald an. An den Aussiedlerhof grenzt nördlich direkt Wald.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Das kleine Waldstück zwischen Ortskern und Aussiedlerhof ist im Ökoflächenkataster eingetragen. Die östlich von Kleinneuses liegenden "Schwarzweiher" sind zudem als Biotope kartiert. Hinzu kommt ein FFH-Gebiet "Moorweiher im Aischgrund und in der Grethelmark" mit einer Fläche von knapp 304 ha. Darüber hinaus kann die Lage von Kleinneuses inmitten der Weiher als Besonderheit angesehen werden.

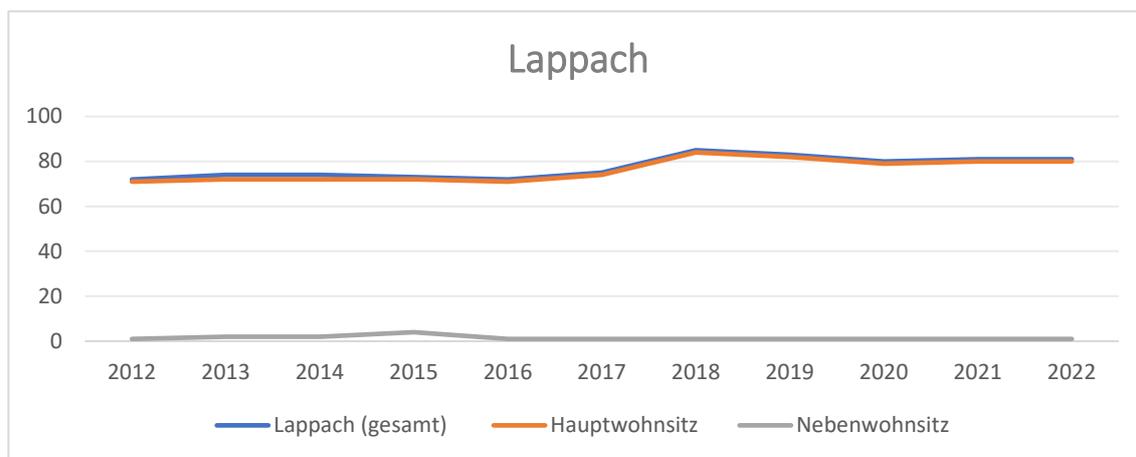
4.11 LAPPACH



Der Ortsteil Lappach liegt ca. 1,5 Kilometer südwestlich von Höchststadt. Er ist von dort über den *Lappacher Weg* erreichbar und bedeckt eine Fläche von etwa 6,2 Hektar. Er liegt im Schnitt 281 Meter bis 287 Meter über dem Meeresspiegel, mit sehr kleinen Höhenveränderungen im gesamten Ortsteilgebiet. Lappach ist sehr ländlich geprägt, die Bebauung des Dorfes besteht zu großen Teilen aus Höfen und familiären landwirtschaftlichen Betrieben.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Bevölkerungsentwicklung von Lappach verlief bis 2017 sehr konstant, ehe sie 2018 einen deutlichen Anstieg (+10 Einwohner) auf 85 Einwohner zu verbuchen hatte. Seither verhält sich die Einwohnerzahl nahezu konstant und lag 2022 bei 81. Aufgrund der geplanten Erweiterungsfläche ist auch zukünftig mit konstanten Verläufen zu rechnen.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Lappach (Stand 01.07.2022; Stadt Höchststadt a. d. A.)

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Lappach ist kein Gewerbe angesiedelt. Einige familiäre Landwirtschaftsbetriebe sind vorhanden.

Der *Karpfenweiherweg*, ein von Osten kommender Wanderweg führt südlich an Lappach vorbei, bzw. ein Stück weit durch den Ortsteil hindurch. Er verläuft anschließend weiter nach Süden. Durch Lappach verläuft zudem von Norden nach Süden ein Radweg. Somit ist Lappach an das Regionaltourismusnetz angeschlossen.

An der westlichen Ortsausfahrt befindet sich ein als Baudenkmal ausgezeichnetes Steinkreuz.

BAUFLÄCHEN BESTAND

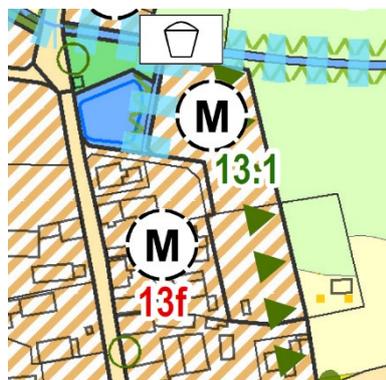
In Lappach wurde mit Ausnahme der Lage des Spielplatzes erstmals 2007, im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, eine Fläche im Westen als Dorfgebiet (MD) in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Sämtliche zwischenzeitlich bebauten Grundstücke werden in der Gesamtfortschreibung als gemischte Bauflächen aufgenommen (13b bis 13f). Die oben beschriebene Fläche 13a wird in diesem Zuge von einer MD- in eine gemischte Baufläche geändert, um dies im gesamten Ort zu vereinheitlichen. Die Wohnbaufläche im Südosten wurde im Rahmen eines Bebauungsplanes im §13b-Verfahren aufgenommen.

Zentral gelegen befindet sich zwischen Lappachgraben und einem kleinen Weiher eine Grünfläche, auf der sich der örtliche Spielplatz befindet.

GEPLANTE BAUFLÄCHEN

In Lappach besteht kein großer Bedarf an neuen Bauflächen. Dennoch wird für zukünftiges Interesse einheimischer Familien eine zweckmäßige Erweiterungsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 13.1: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 5.686 m²

Konflikt: Abstand zu Gewässern

Zur Ortsabrundung und effektiven Ausnutzung bestehender Erschließungsstraßen wird die Fläche als Erweiterungsfläche aufgenommen. Hierdurch kann jungen Familien bedarfsgerecht die Möglichkeit gegeben werden, sich dauerhaft in ihrem Heimatdorf niederzulassen oder bestehende Betriebe zu erweitern. Darüber hinaus kann der Ort hierdurch in westliche Richtung abgerundet werden. Zu berücksichtigen ist, dass ein ausreichender Abstand zu den Uferbereichen der Gewässer eingehalten wird.

VERKEHR/ INFRASTRUKTUR

Lappach ist über eine Gemeindeverbindungsstraße im Nordosten mit Höchststadt und im Südwesten mit Schwarzenbach verbunden.

Durch eine Bushaltestelle an der Abzweigung nach Sterpersdorf ist Lappach an das ÖPNV-Netz des VGN angeschlossen. Die Haltestelle wird mehrmals täglich angefahren.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Lappach nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Lappach bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Gewässer sind in Form von Fischweihern im Südwesten und Südosten Lappachs sowie im Nordosten und in der Ortsmitte vorhanden. Der *Lappachgraben* entspringt nordwestlich des Ortsteils dem *Schwarzenbach* und führt durch Lappach hindurch bis nach Kleinneuses.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind um das gesamte bebaute Gebiet herum verteilt.

Im Nordwesten befindet sich eine kleine Waldfläche, im Nordosten schließt ein größerer Wald an. Im weiteren Umfeld sind im Süden noch kleinere Waldflächen zu finden.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Zwei kleine Teilflächen der Flur-Nr. 306/1 sind im Ökoflächenkataster eingetragen. Zu den landschaftlichen Besonderheiten von Lappach zählen die Fischweihergruppen, von denen einige als Biotope kartiert sind.

4.12 MECHELWIND



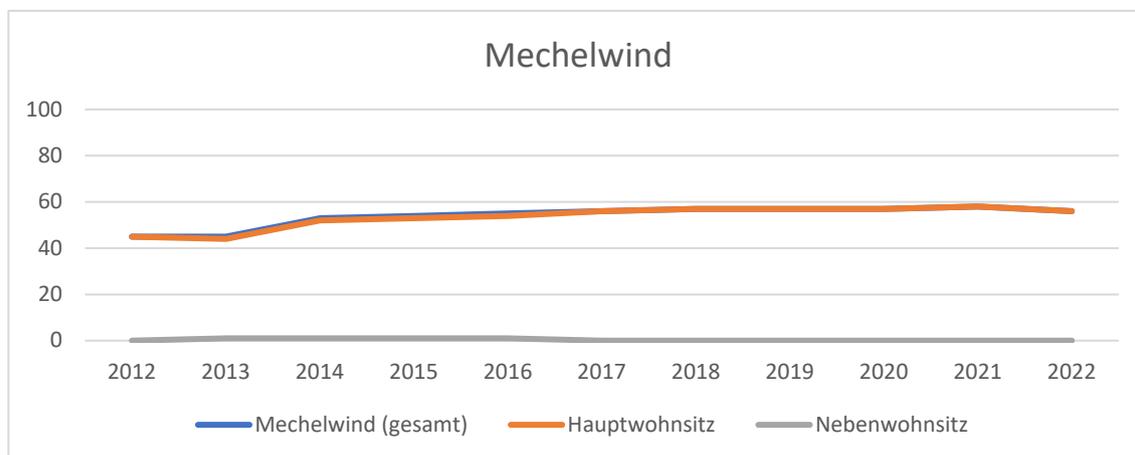
Stadtgebiet



Mechelwind ist der südlichste Ortsteil von Höchststadt a.d. Aisch, der ca. 4,2 Kilometer vom südlichen Ortsausgang entfernt ist. Von dort aus ist der Ort über die St 2263 und anschließend die Kreisstraße ERH2 7 erreichbar. Seine bebaute Fläche beträgt etwa 4,18 Hektar und er liegt zwischen 305 und 318 Meter über dem Meeresspiegel. Mechelwind ist sehr ländlich geprägt, seine Bebauung besteht zum Großteil aus Höfen und familiären Landwirtschaftsbetrieben. Besonders im Nordosten des Dorfes lassen sich jedoch auch einige Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten finden.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

In Mechelwind liegt die Einwohnerzahl seit 2014 konstant zwischen 53 und 58 Einwohnern. Der Ortsteil weist noch geringfügig Flächenpotenziale auf, die vorrangig zu nutzen sind, Neuausweisungen sind nicht geplant. Demnach ist auch zukünftig mit einer ähnlich konstanten Entwicklung zu rechnen.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Mechelwind (Stand 01.07.2022; Stadt Höchststadt a. d. A.)

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Mechelwind sind keine Wirtschafts- oder Gewerbeeinrichtungen ansässig. Einige private landwirtschaftliche Betriebe bestehen jedoch.

In Mechelwind kreuzen sich 4 Wander- und 1 Radwanderweg. An der Ortsdurchfahrtstraße treffen sich sowohl der Radwanderweg als auch die Wanderwege, der Rangau-Randweg und der Rangau-Ostweg. Somit ist Mechelwind überdurchschnittlich gut an das Regionaltourismusnetz angeschlossen.

Ein Gebäude im Ortskern ist als ehemaliges Herrenhaus als Baudenkmal ausgezeichnet. Im Nordosten und Südwesten befinden sich zudem Bodendenkmäler aus dem Frühmittelalter.

BAUFLÄCHEN BESTAND

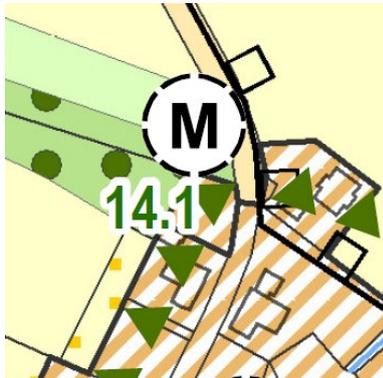
Auch im südlichsten Ortsteil von Höchststadt waren ursprünglich keine Bauflächen dargestellt. Mit der 4. Änderung (4.05) wurde im Osten eine Fläche als Dorfgebiet (MD) aufgenommen, die im Rahmen der Gesamtfortschreibung zur übergeordneten gemischten Baufläche geändert wird und deshalb als geplant dargestellt wird (14d). Der gewachsene Ortskern mit bestehender Bebauung wird entsprechend der Nutzung zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt (14a, 14b). Darüber hinaus wird auch der bestehende Spielplatz im Zentrum als geplante Grünfläche (14c) aufgenommen, um dessen Bestand langfristig zu sichern.

Westlich von Mechelwind wurde im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche aufgenommen (14e). Diese wird mit der Gesamtfortschreibung zurückgenommen, da die geplante Nutzung nie umgesetzt wurde und nicht mehr zweckmäßig erscheint. Die Fläche soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und wird demnach als geplante landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

GEPLANTE BAUFLÄCHEN

In Mechelwind sind vereinzelt noch Bauflächen im Ortskern frei, die vorrangig zu bebauen sind. Aufgrund des geringen Bedarfs an Erweiterungsmöglichkeiten wird zusätzlich nur eine kleine gemischte Baufläche aufgenommen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 14.1: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: Streuobstwiese

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 501 m²

Konflikt: 2015 mit Ergänzungssatzung als Streuobstwiese ausgewiesen

Die 2015 aufgestellte Einbeziehungssatzung weist auf der Fläche eine Streuobstwiese „Bestand“ aus, die jedoch nicht als Kompensationsmaßnahme herangezogen wurde. Im tatsächlichen Bestand sind jedoch nur zwei Obstbäume auf dem Grundstück vorhanden, die Streuobstwiese erstreckt sich von dort in Richtung Westen und ist auch im Landschaftsplan dargestellt. Auf der zusätzlich ausgewiesenen Fläche kann zukünftig eine Ortsabrundung entlang der bestehenden und bisher nur einseitig bebauten Straße geschaffen werden. Die beiden vorhandenen Obstbäume können bei einer Bebauung erhalten werden.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Durch Mechelwind führt die Kreisstraße ERH 27, die den Ortsteil mit der St 2263 verbindet, die direkt nach Höchststadt führt.

Durch eine Bushaltestelle am denkmalgeschützten Herrenhaus ist Mechelwind an das ÖPNV-Netz des VGN angeschlossen. Die Haltestelle wird mehrmals täglich von einer Linie angefahren.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Mechelwind nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Mechelwind bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Am nördlichen Bebauungsrand steht eine Trafostation auf Flur-Nr. 470, die an die von Norden kommende und nach Osten führende Hochspannungsleitung angeschlossen ist und den Ortsteil mit Elektrizität versorgt. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

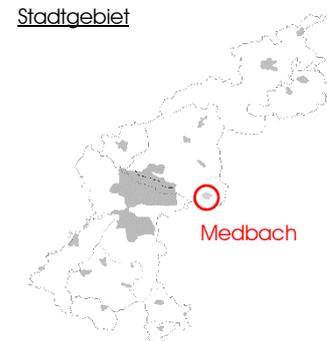
Wasserflächen lassen sich im Norden und Osten des Gebiets in Form von Fischweihern finden; auch im Ortszentrum selbst liegt ein Teich.

Mechelwind ist vor allem von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Südlich liegt ein kleines Waldstück. In größerer Entfernung findet man weitere Waldflächen.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Im Norden ziehen sich die Ausläufer des Landschaftsschutzgebiets LSG Mohrhof bis ins Bebauungsgebiet hinein, seine Grenze verläuft nördlich und östlich von Mechelwind. Teilflächen der Flur-Nr. 475/1 sind im Ökoflächenkataster verzeichnet.

4.13 MEDBACH

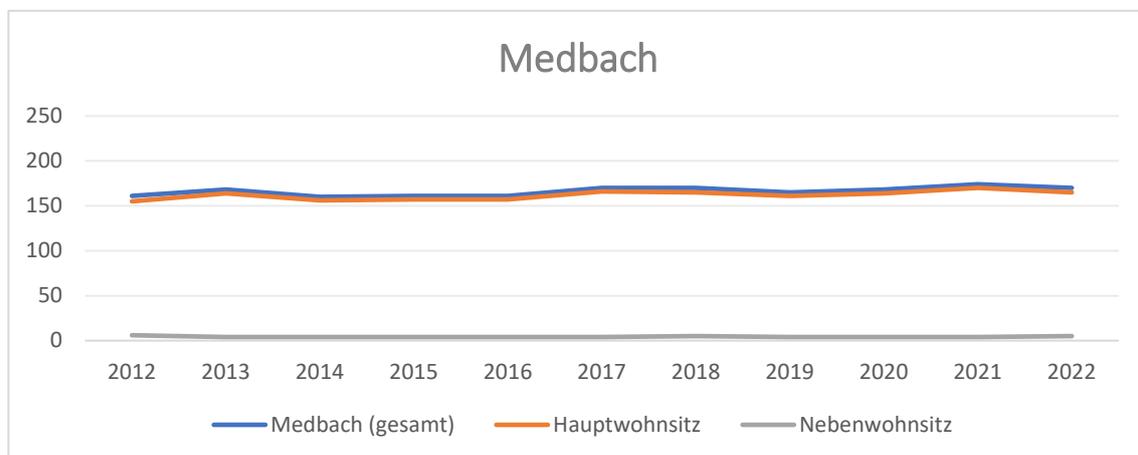


Der Ortsteil Medbach liegt ca. einen Kilometer östlich von Höchststadt und ist von dort über die ERH 36 erreichbar. Er bedeckt eine Fläche von etwa 7,3 Hektar und liegt im Schnitt 270 Meter über dem Meeresspiegel. Medbach liegt in unmittelbarer Umgebung der Autobahn A 3 und ist sehr ländlich geprägt. Die Bebauung besteht im Ortskern und dem südlichen Ortsteil zu großen Teilen aus Höfen und familiären landwirtschaftlichen Betrieben. Im Norden und Osten sind auch Einfamilienhäuser zu finden.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Der Ortsteil Medbach ist durch verschiedene Randbedingungen in seiner Entwicklung stark eingeschränkt, weshalb auch in der Vergangenheit kaum neue Bauflächen zur Verfügung gestellt werden konnten. In den letzten 10 Jahren schwankte die Einwohnerzahl leicht zwischen 161 und 174 Einwohnern. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist das Interesse an Bauflächen in Medbach groß, dennoch sollen Erweiterungsflächen unter Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen der Autobahn und des Überschwemmungsgebietes der Aisch sowie der Nähe zu Kompostieranlage und Wertstoffhof nur geringfügig aufgenommen werden. Hierdurch soll überwiegend nachwachsenden Generationen Bauland zur Verfügung gestellt und der Ortsteil abgerundet werden.

Mit der Realisierung eines Baugebietes ist in den nächsten Jahren mit einem geringen Anstieg der Bevölkerung zu rechnen.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Medbach (Stand 01.07.2022; Stadt Höchststadt a. d. A.)

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Medbach sind mehrere kleine Betriebe, u. a. Handwerksbetriebe angesiedelt. Landwirtschaftliche Betriebe sind insbesondere südlich der Ortsstraße zu finden. Des Weiteren befindet sich östlich von Medbach die Deponie des Zweckverbandes Abfallwirtschaft. Weiter nördlich befindet sich außerdem eine Kompostieranlage, von der zeitweise starke Geruchsemissionen ausgehen. Ein Gasthaus im Ortskern bietet im Biergartenbetrieb einen sozialen Treffpunkt für die Anwohner.

Durch Medbach hindurch führt ein örtlicher Wanderweg, der Teil eines weitläufigen regionalen Wanderwegenetzes ist. Auch der Aischtalradweg verläuft durch den Ortsteil und bindet ihn so in den Regionaltourismus ein.

Kulturell ist in Medbach die Kapelle mit historischem Kreuzweg zu erwähnen, die als Baudenkmal kartiert ist. Darüber hinaus befindet sich in Medbach die katholische Kapelle St. Ottilien.

BAUFLÄCHEN BESTAND

Ein Großteil der Flächen in Medbach ist als gemischte Baufläche dargestellt und als Dorfgebiet (MD) näher definiert. Gegenüber dem ursprünglichen Flächennutzungsplan ergaben sich in der Zwischenzeit zwei kleinere Änderungen. In der 1. FNP-Änderung wurde die Baufläche nördlich der Feuerwehr von einer MD-Fläche in eine Wohnbaufläche geändert, im Osten wurde die MD-Fläche in der 4. Änderung erweitert. Entsprechend der entstandenen Bebauung auf Flächen, die bisher als Grünflächen dargestellt waren, werden diese zukünftig als gemischte Bauflächen dargestellt (15a – 15c).

Durch Medbach verläuft der Erlenbach, dessen Uferbereich als Gewässerbegleitgrün dargestellt ist und damit geschützt werden soll. Außerdem befindet sich im Zentrum der große Spielplatz, der ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen wird, um dessen Bestand zu sichern.

Neben der Feuerwehr befinden sich in Medbach zwei Kapellen, die allesamt als Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung aufgenommen werden.

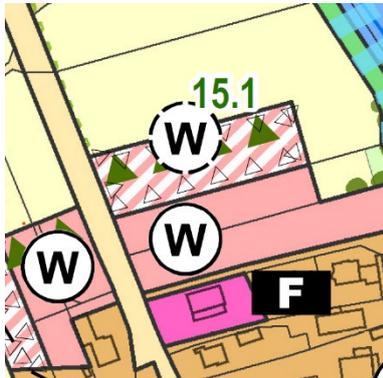
Aufgrund der Nähe zur Autobahn ist Medbach von Lärmimmissionen betroffen, die auch nach dem Autobahnausbau und der Errichtung einer geplanten Lärmschutzwand noch zu berücksichtigen sind. Demnach erhalten auch die geplanten/geänderten Flächen, die sich innerhalb der von der Autobahn GmbH des Bundes übermittelten Isophonen (nachts) befinden, im Rahmen der Gesamtfortschreibung die Umgrenzung für besonderen Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, die in der verbindlichen Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen sind.

Ebenfalls entsprechend der seit Jahren bestehenden Nutzung und Bebauung aufgenommen wurde die Fläche für Ver- und Entsorgung nördlich des Wertstoffhofes. Die hier angesiedelte Mülldeponie wird aufgrund der teilweise starken Geruchsmissionen ebenfalls mit der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen versehen.

GEPLANTE BAUFLÄCHEN

Aufgrund seiner Nähe zur Kernstadt Höchstadt sowie zur Autobahn und des leicht positiven Trends in der Bevölkerungsentwicklung bietet sich der Ortsteil für die bedarfsgerechte Ausweisung von Erweiterungsflächen an. Dies ist aufgrund des Überschwemmungsgebietes der Aisch im Süden, der Deponie im Osten und der Autobahn im Westen jedoch schwierig umzusetzen. Deshalb werden nur zwei kleinere Flächen im Norden entsprechend der angrenzenden Nutzung als Wohnbauflächen ausgewiesen, durch die die angrenzenden Straßen effektiv genutzt werden können.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 15.1: WOHNBAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

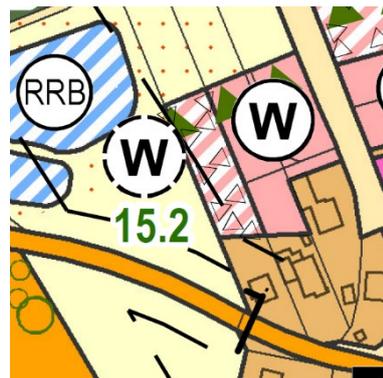
Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche (mit Umgrenzung für Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen)

Flächengröße: ca. 3.435 m²

Konflikt: Lärmimmission Autobahn

Ziel der Stadt ist die Entwicklung von Wohnbauflächen im Norden von Medbach, wobei für die größere Wohnbaufläche nördlich der Feuerwehr bereits Planungen laufen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Hier ist also in den nächsten Jahren mit einer Bebauung zu rechnen. Die Erweiterungsfläche 15.1 kann zukünftig bei Bedarf eine Erweiterung des geplanten Wohngebietes darstellen. Dabei ist der Immissionsschutz jedoch besonders zu berücksichtigen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 15.2: WOHNBAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: Brachfläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Flächengröße: ca. 1.319 m²

Konflikt: Lärmimmission Autobahn, Erschließung

Die zweite geplante Wohnbaufläche dient der Ortsabrundung. Hier können bei Bedarf zwei weitere Grundstücke für junge, einheimische Familien erschlossen werden. Eine zweckmäßige Erschließung ist vor der Einleitung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens zu prüfen. Auch der Lärmschutz ist besonders zu berücksichtigen.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Medbach ist durch die Kreisstraße ERH 36 mit Höchststadt a. d. Aisch im Westen und Aisch im Osten direkt verbunden. Sie führt von Höchststadt kommend durch eine Autobahnunterführung hindurch durch den Ortsteil. In unmittelbarer Nähe der Ortschaft verläuft die Autobahn A 3, deren nahegelegene Auffahrt Höchststadt-Ost innerhalb weniger Autominuten über die ERH 36 und die B 470 zu erreichen ist. Somit ist die Fernstraßenanbindung von Medbach als überdurchschnittlich gut zu bewerten. Derzeit wird die A 3 dreispurig ausgebaut, wobei in diesem Zuge eine Lärmschutzwand zwischen der Autobahn und dem Ortsteil Medbach errichtet wird. Durch die vorliegende Planung der Autobahn GmbH des Bundes wird deutlich, dass sich dadurch eine Verbesserung der Bestandssituation ergibt. Jedoch wird der Ortsteil, vor allem nachts, weiterhin durch die Lärmimmissionen beeinträchtigt. Betroffen hiervon sind insbesondere Wohngebäude, für die in Allgemeinen Wohngebieten deutlich höhere Anforderungen an den Lärmschutz bestehen. Darauf ist bei Neubauten oder Neuausweisungen in der verbindlichen Bauleitplanung Rücksicht zu nehmen.

Medbach besitzt 3 Bushaltestellen, die von den drei verschiedenen Buslinien mehrmals täglich angefahren werden, wodurch die Anbindung der Anwohner bis Höchststadt, Herzogenaurach und Erlangen gesichert ist.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Deponie des Zweckverbandes Abfallwirtschaft und die Kompostieranlage in Medbach werden von Bürger des Landkreises Erlangen-Höchststadt aus der Region Höchststadt angefahren, um ihre Wertstoffe und Gartenabfälle dort abzuliefern. Somit handelt es sich hierbei um lokal bedeutsame Einrichtungen, die das Umland mit wichtigen Dienstleistungen versorgen. Aufgrund der Geruchsbelästigungen, die teilweise von beiden, insbesondere aber von der Kompostieranlage ausgehen, werden beide Ver- und Entsorgungsflächen mit der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen versehen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Medbach bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Nordöstlich liegt der Fußpunkt einer Fischweiherkette, die sich nach Norden hin über Kieferndorf und Saltendorf bis nach Bösenbechhofen erstreckt. Im Süden markiert die Aisch die Dorfgrenze. Dort mündet auch der Erlenbach, der durch den Ortsteil fließt.

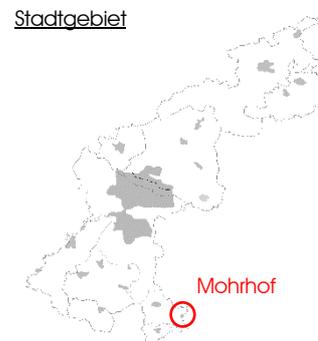
Der Großteil der umliegenden Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Im Osten wird Pferdehaltung betrieben.

Am Ortsausgang in Richtung Aisch führt die ERH 36 durch ein kurzes Waldstück, das den Ortskern von der Mülldeponie trennt. Die Kompostieranlage im Osten liegt inmitten einer größeren bewaldeten Fläche. Auch nahe der A 3 im Südwesten befindet sich eine kleine, isolierte Waldfläche.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Südlich des Ortsteiles befindet sich ein großflächiges Vogelschutzgebiet, das sich entlang der Aisch ausbreitet und das darüber hinaus als Biotop kartiert ist. Teile des Vogelschutzgebietes sind zugleich als Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutzgebiet eingetragen.

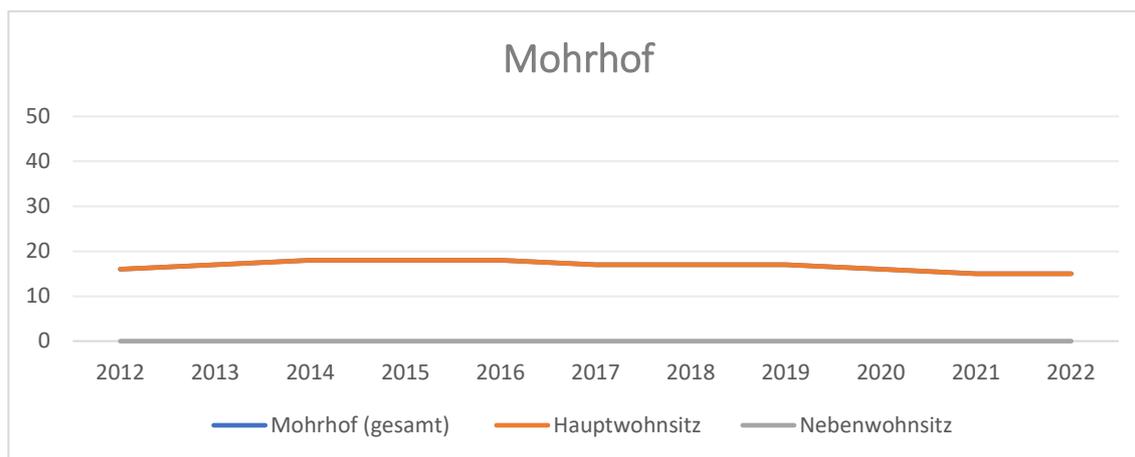
4.14 MOHRHOF



Mohrhof stellt den flächen- und einwohnermäßig kleinsten Ortsteil von Höchststadt a. d. Aisch dar und befindet sich ca. 4,2 Kilometer südöstlich des südlichen Ortsausgangs von Höchststadt. Er ist von dort über die St 2263 und die anschließende Gemeindeverbindungsstraße nach Biengarten erreichbar. Der Ort bedeckt eine Fläche von etwa 1,69 Hektar und liegt im Schnitt zwischen 292 und 297 Meter über dem Meeresspiegel. Mohrhof ist sehr ländlich geprägt, die Bebauung des Dorfes besteht aus 3 Höfen.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Mit seinen 15 Einwohnern stellt Mohrhof neben Antoniuskapelle und Greienmühle den kleinsten Ortsteil dar. Da es sich bei den Bewohnern der angesiedelten landwirtschaftlichen Höfe um drei einheimische Familien handelt, ist zukünftig nicht damit zu rechnen, dass sich die Einwohnerzahl positiv entwickelt. Aufgrund des demographischen Wandels ist eher mit einer konstanten bzw. fallenden Bevölkerungsentwicklung zu rechnen.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Mohrhof (Stand 01.07.2022; Stadt Höchststadt a. d. A.)

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Mohrhof sind 3 landwirtschaftlich genutzte Höfe im Familienbetrieb zu finden. Weitere Betriebe sind nicht vorhanden.

Nordwestlich des Bebauungsgebiets verläuft der Wanderweg Rangau-Randweg, der sich im Norden mit dem Fränkischer Karpfenradweg trifft, welcher westlich an Mohrhof vorbeiführt. Durch den Ortsteil selbst führen keine Rad- oder Wanderwege.

BAUFLÄCHEN BESTAND

Im kleinsten Ortsteil im Südosten von Höchststadt befinden sich drei Anwesen mit landwirtschaftlichen Betrieben. Die Grundstücke waren ursprünglich nicht als Bauflächen dargestellt, sollen zukünftig jedoch als gemischte Bauflächen in den FNP aufgenommen werden. Hierdurch möchte man die Bedeutung von Mohrhof unterstreichen und eine baurechtlich eindeutige Zuordnung im gesamten Stadtgebiet erwirken. Die Uferbereiche des Mohrhofgrabens sind in ausreichendem Abstand von Bebauung freizuhalten.

Erweiterungsflächen sind aufgrund der niedrigen Einwohnerzahl nicht geplant. Auch Betriebserweiterungen sind nicht geplant.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Der Ortsteil ist über Gemeindeverbindungsstraßen mit weiteren Ortsteilen verbunden. Eine direkte Verbindung zu übergeordneten Straßen ist nicht vorhanden.

Mohrhof besitzt keine Bushaltestelle und ist somit nicht an das ÖPNV-Netz des VGN angeschlossen.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Mohrhof nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet

STROMVERSORGUNG: Mohrhof bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Nördlich fließt der *Mohrhofgraben* am Ortsteil vorbei, der zwischen den nahegelegenen Weihern liegt.

Die nähere Umgebung von Mohrhof ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Waldflächen sind erst in einem Abstand von 300 m vorhanden.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Mohrhof ist eingegrenzt vom Landschaftsschutzgebiet Mohrhof. Über die Weihergebiete im Norden und Nordosten erstrecken sich FFH-Gebiete sowie das Vogelschutzgebiet Aischgrund und das Naturschutzgebiet Vogelfreistätte Weihergebiet bei Mohrhof. Darüber hinaus sind einige große Flächen außerhalb, aber auch im direkten Anschluss an die Bebauung Mohrhofs, im Ökoflächenkataster oder als Biotope kartiert.

Die Vogelfreistätte Weihergebiet bei Mohrhof kann aufgrund ihres schützenswerten Status und ihres landschaftsprägenden Charakters als landschaftliche Besonderheit angesehen werden.

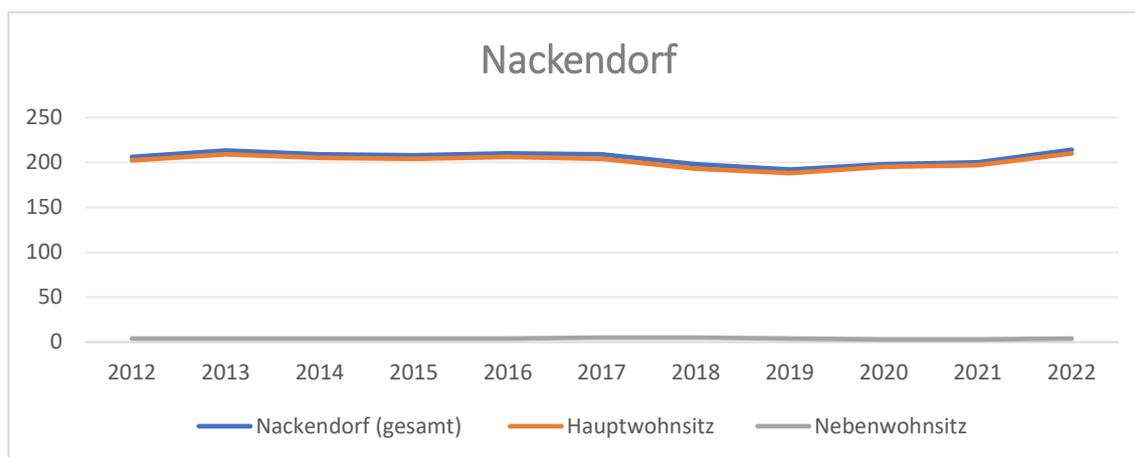
4.15 NACKENDORF



Der drittgrößte Ortsteil Nackendorf liegt ca. 1,1 Kilometer nördlich von Höchststadt und ist von dort über die St 2763 direkt erreichbar. Er bedeckt eine Fläche von etwa 12,8 Hektar und liegt im Schnitt zwischen 284 und 302 Meter über dem Meeresspiegel. Nackendorf ist sehr ländlich geprägt, vor allem im Dorfkern sind Höfe und landwirtschaftliche Betriebe zu finden, an den Dorfrändern nimmt die Zahl von Einfamilienhäusern jedoch zu.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Nachdem die Einwohnerzahlen zwischen 2018 und 2020 auf unter 200 Einwohner abgefallen sind, entwickelte sich die Bevölkerung seither wieder positiv und weist derzeit 214 Einwohner vor. Werden die Flächenpotenziale zukünftig genutzt, ist mit einem deutlichen Anstieg der Einwohnerzahl zu rechnen. Da sich die freien Flächen jedoch in Privatbesitz befinden, hat die Stadt Höchststadt keine Möglichkeit, eine Vermarktung oder Bebauung voranzutreiben. Aufgrund dessen werden sich die Einwohnerzahlen zunächst auf einem konstanten Niveau bewegen.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Nackendorf (Stand 01.07.2022; Stadt Höchststadt a. d. A.)

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Nackendorf ist unter anderem eine KFZ-Werkstatt angesiedelt. Eine Gaststätte gibt es in Nackendorf nicht mehr, jedoch werden in einem Gasthaus Übernachtungen angeboten. Darüber hinaus gibt es weitere kleine und landwirtschaftliche Betriebe.

Zentral am Dorfplatz gelegen befindet sich die katholische St.-Laurentius-Kapelle, die zur St. Georg Kirche in Höchststadt gehört. In unmittelbarer Nähe der Kapelle treffen zwei örtliche Wander- und ein Radwanderweg aufeinander. Die Wanderwege kommen von Südwesten, teilen sich jedoch an der Kreuzung: Nr. 16822 verläuft weiter die Ortsdurchfahrtsstraße entlang in Richtung Etzelskirchen, während Nr. 13328 nach Nordwesten abbiegt und an einer Weiherkette entlang durch den Wald führt. Somit ist Nackendorf an das Regionaltourismusnetz angeschlossen. Derzeit laufen außerdem Planungen für die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses.

Eine Scheune in der Ortsmitte und die St. Laurentius Kapelle sind als Baudenkmäler ausgewiesen. Im Bereich der Kapelle befindet sich außerdem ein Bodendenkmal.

BAUFLÄCHEN BESTAND

Nackendorf weist im Ortszentrum gemischte Bauflächen auf, die teilweise als Dorfgebiete genauer definiert sind. Im Süden und Westen sind darüber hinaus Wohnbauflächen dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes von Höchststadt 1997 beschränkte sich die Bebauung von Nackendorf auf den zentralen Bereich entlang der St 2763, südlich der Weiher. Bereits mit der 1. Änderung 1999 kamen im Süden, angrenzend an den Wald, weitere Wohn- und gemischte Bauflächen hinzu, deren Genehmigung zuvor versagt wurde. Im Rahmen der 8. Änderung wurden dann weitere gemischte Bauflächen und Grünflächen am östlichen Ortsrand ausgewiesen, die inzwischen größtenteils bebaut sind. Gleiches gilt für die durch die 9. Änderung aufgenommene Wohnbaufläche im Westen.

Entsprechend der Bestandssituation werden im Rahmen der Gesamtfortschreibung die Flächen 17a und 17c zukünftig als gemischte Bauflächen dargestellt, da hier auf bisher als Grünflächen ausgewiesenen Flächen Gebäude entstanden sind. Um einheitliche Flächen ohne größere Lücken zu erhalten, wird auch die Fläche 17b als gemischte Baufläche dargestellt, auf der sich derzeit eine Verkehrsfläche (Parkplatz) befindet. Änderungen ergeben sich auch im Osten. Die große bisher gemischte Baufläche wird im unbebauten Bereich in eine Wohnbaufläche geändert (17e), da hier größtenteils nur Wohngebäude entstehen sollen. Der Bereich nördlich der bestehenden Hecke wird zurückgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (17d, was auch der Bestandssituation entspricht).

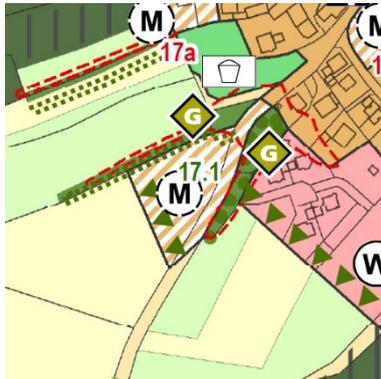
Die Kapelle im Zentrum von Nackendorf ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Ortes eine große Wasserfläche, in der die Birkach verläuft und mehrere große Weiher vorhanden sind. Der örtliche Spielplatz, sowie eine Fläche im Osten zur Pferdehaltung und die Eingrünung der westlichen Wohnbauflächen sind als Grünflächen ausgewiesen.

Nördlich von Nackendorf, an der Autobahn A 3 gelegen, befindet sich außerdem ein unbefestigter Flugplatz, der als Fläche für den Luftverkehr definiert ist. Östlich angrenzend soll eine Sonderbaufläche für eine Freiflächenphotovoltaikanlage entstehen. Beide Flächen sind dem Planblatt 23 zu entnehmen.

GEPLANTE BAUFLÄCHEN

Aufgrund der angrenzenden Wälder und Weiher kann sich Nackendorf nur noch geringfügig zweckmäßig entwickeln. Darüber hinaus steht mit der Wohnbaufläche im Osten noch eine große Fläche für ein neues Wohngebiet zur Verfügung, welches vorrangig zu entwickeln ist. Darüber hinaus wird nur eine weitere Fläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen, die bedarfsgerecht zu entwickeln ist.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 17.1: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 5.995 m²

Konflikt: Zersiedelung, spornartige Erweiterung

Da der große Ortsteil noch einige Baulücken aufweist und im Osten eine große Fläche für ein zukünftiges Wohngebiet zur Verfügung steht, ist der Bedarf an Erweiterungsflächen gering. Die ausgewiesene Baufläche

kann jedoch bei Bedarf einheimischen Familien zur Verfügung gestellt werden. Die Erschließung ist über die angrenzende Straße möglich.

VERKEHR/ INFRASTRUKTUR

Über die St 2763, die auch als Ortsdurchfahrtsstraße fungiert, ist neben Höchstadt im Südosten und Mühlhausen im Norden auch die Autobahnauffahrt Höchstadt-Nord direkt erreichbar.

Nackendorf besitzt jeweils eine Haltestelle an der Ortsein- und -ausfahrt, jeweils auf nur einer Straßenseite. An beiden Haltestellen hält ein Bus nach Höchstadt mehrmals täglich.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Nackendorf nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchstadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchstadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Nackendorf bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Es befinden sich zwei Trafostationen im Ortsteil, eine gegenüber dem Spielplatz auf Flur-Nr. 947 und eine weitere am Ortsausgang in Richtung Höchstadt auf Flur-Nr. 907. Letztere bildet den Endpunkt einer von Nordosten kommenden Hochspannungsleitung, während die Trafostation gegenüber dem Spielplatz eine Verbindung mit einer von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Hochspannungsleitung herstellt. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Gewässer finden sich in Form von Fischweihern vor allem am nördlichen und südlichen Ortsrand, aber auch innerhalb des Dorfes.

Alle Nackendorf umgebenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt bzw. sind keiner Nutzung zugewiesen.

Es befinden sich einige kleinere Waldflächen im Norden, Nordosten und Osten. Im Süden und Westen schließt der Ortsteil an ein sehr großes Waldgebiet an.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

An der Bebauungsgrenze und darüber hinaus sind einige Flächen im Süden, Südosten sowie im Norden und Nordwesten als Biotope kartiert sowie im Ökoflächenkataster eingetragen.

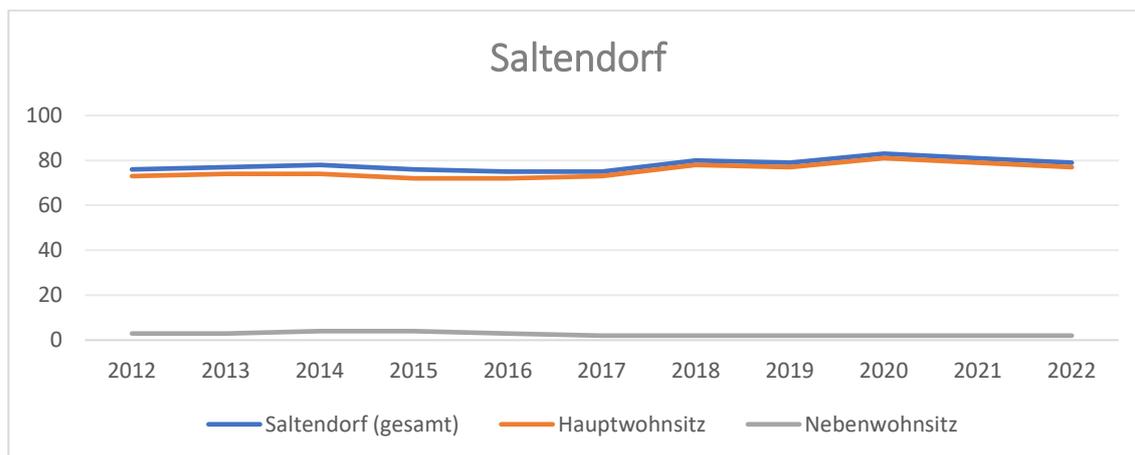
4.16 SALTENDORF



Der Ortsteil Saltendorf liegt ca. 2,6 Kilometer von Höchststadt entfernt und ist von dort direkt über die St 2254 erreichbar. Er bedeckt eine Fläche von etwa 5,61 Hektar und liegt im Schnitt 280 Meter bis 293 Meter über dem Meeresspiegel. Saltendorf ist sehr ländlich geprägt. Das Dorfzentrum besteht zu großen Teilen aus Höfen und familiären landwirtschaftlichen Betrieben, während sich vor allem am östlichen Dorfrand auch Einfamilienhäuser finden lassen.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Derzeit leben in Saltendorf 79 Einwohner, was in etwa dem Durchschnitt seit 2012 entspricht. Da der Ortsteil in sich abgerundet ist und keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden, kann man davon ausgehen, dass die Bevölkerungsentwicklung ähnlich konstant verläuft, wie in den letzten 10 Jahren.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Saltendorf (Stand 01.07.2022; Stadt Höchststadt a. d. A.)

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

Neben landwirtschaftlichen Betrieben sind in Saltendorf keine anderen Gewerbe oder Einzelhandelbetriebe zu finden.

Von Norden kommend führen drei Radwanderwege auf derselben Route durch Saltendorf hindurch: der Main-Aurach-Radweg, der Höchststadt-Bamberg-Radweg sowie ein Radwanderweg. Sie alle folgen der Gemeindeverbindungsstraße weiter nach Süden. Somit ist Saltendorf an das Regionaltourismusnetz angeschlossen.

BAUFLÄCHEN BESTAND

Der Ortsteil ist im Zentrum als Dorfgebiet dargestellt, im Osten wurden Wohnbauflächen ausgewiesen. Zentral gelegen befindet sich außerdem die Freiwillige Feuerwehr und ein Spielplatz, der als Grünfläche ausgewiesen wird. Das Grundstück der Feuerwehr wird zukünftig nicht mehr als Grünfläche, sondern als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen (18c).

Im Vergleich zum ursprünglichen Flächennutzungsplan werden zwei Flächen aufgenommen, die bereits lange bebaut sind (18a, 18b). Man möchte deren Bestand dadurch auch zukünftig sichern. Weitere Bauflächen werden in Saltendorf nicht aufgenommen.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Über die St 2254 ist Saltendorf direkt mit Etzelskirchen im Südwesten und Bösenbechhofen und Zentbechhofen im Nordosten verbunden. Durch eine Gemeindeverbindungsstraße ist der Ortsteil außerdem an Kieferndorf und Medbach im Süden angeschlossen.

Die Haltestellen am westlichen Ortsausgang werden täglich mehrfach nach Höchststadt angefahren. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich in der Mitte des Ortsteils an der Kreuzung der St 2254 mit der Gemeindeverbindungsstraße. Sie stellt werktags eine Verbindung Richtung Zentbechhofen dar und wird 2-mal angefahren. Dieselbe Linie in Richtung Bamberg Bahnhof/Vorplatz hält nicht in Saltendorf.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Saltendorf nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Saltendorf bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Zudem befindet sich eine Trafostation auf Flur-Nr. 936 in unmittelbarer Nähe zum Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr. Sie bildet den Endpunkt einer von Südwesten kommenden Hochspannungsleitung. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Eine Fischweiherkette erstreckt sich von Nordwesten nach Südosten, am Waldrand entlang in Richtung Süden. Der große Münchsweiher im Nordosten reicht bis Bösenbechhofen.

Alle Saltendorf umgebenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt bzw. sind keiner Nutzung zugewiesen.

Im Osten schließt eine große Waldfläche (Berghölzer) direkt an die bestehende Bebauung an, im Norden und Westen erstreckt sich ebenfalls eine große, zusammenhängende Waldfläche (Strittsee, Hundschlag).

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Im südöstlichen Waldgebiet liegt eine als FFH-Gebiet ausgewiesene Weiherkette. Entlang des Ufers des Münchsweihers befinden sich außerdem Biotope. Der große *Münchsweiher*, der sich im Norden bis nach Bösenbechhofen erstreckt, kann darüber hinaus als landschaftliche Besonderheit angesehen werden.

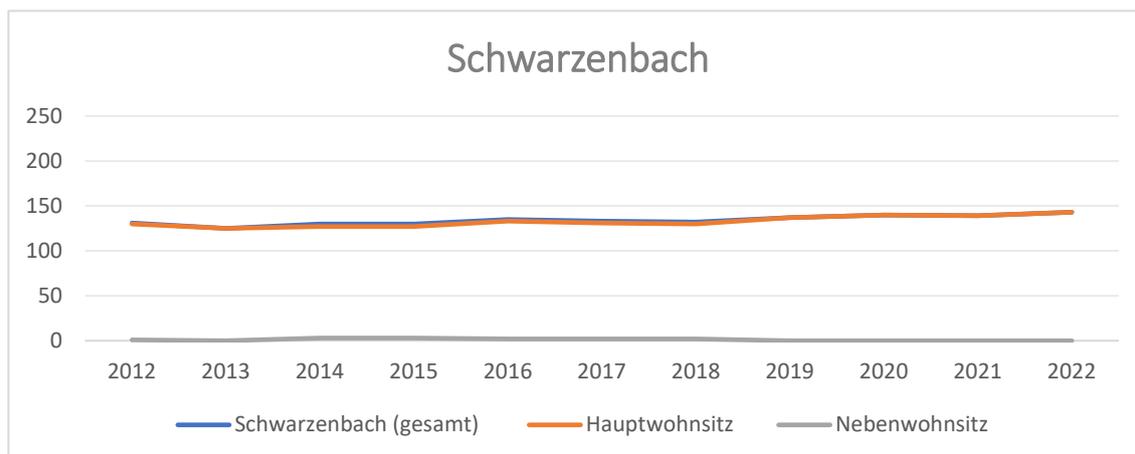
4.17 SCHWARZENBACH



Der Ortsteil Schwarzenbach liegt ca. 2,4 Kilometer südwestlich vom Ortsausgang Höchststadt entfernt und ist von dort über eine Gemeindeverbindungsstraße, die durch Lappach führt, erreichbar. Er bedeckt eine Fläche von etwa 6,62 Hektar und liegt im Schnitt zwischen 283 und 296 Meter über dem Meeresspiegel. Schwarzenbach ist sehr ländlich geprägt. Die Bebauung des Dorfes besteht zu großen Teilen aus Höfen und familiären landwirtschaftlichen Betrieben. Im Norden und Nordosten sind jedoch auch vermehrt Einfamilienhäuser zu finden.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Bevölkerung von Schwarzenbach hat sich in den letzten 10 Jahren konstant positiv entwickelt. 2022 lebten 143 Einwohner in dem Ortsteil. Bei einer Bebauung der freien Bauflächen, insbesondere innerhalb der westlichen Wohnbauflächen, aber auch innerhalb der neu aufgenommenen gemischten Baufläche, kann von einem weiteren konstanten Anstieg der Bevölkerung in den nächsten Jahren ausgegangen werden.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Schwarzenbach (Stand 01.07.2022; Stadt Höchststadt a. d. A.)

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Schwarzenbach befindet sich ein Tonstudio. Einzelhandelsgeschäfte oder sonstiges Gewerbe sind jedoch nicht in Schwarzenbach angesiedelt.

Durch den Ortsteil führen von Südwesten kommend ein Rad- und ein Wanderweg. Der Radweg verläuft in Richtung Lappach. Der Wanderweg verläuft über weite Strecken gleich, knickt aber am östlichen Ortsende in Richtung Wald ab und führt erst in Lappach wieder auf die Route des Radwegs. Schwarzenbach ist damit an das Regionaltourismusnetz angeschlossen.

BAUFLÄCHEN BESTAND

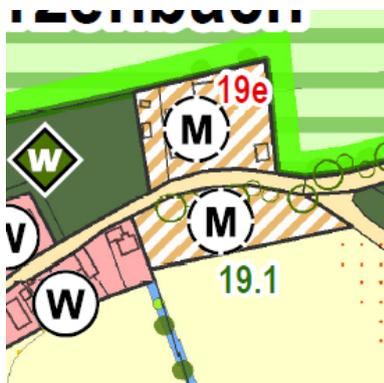
Schwarzenbach hat seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1997 mehrere Änderungen erfahren. Im Rahmen der 1. und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden insbesondere zuvor versagte Bauflächen ergänzt. Darüber hinaus ist im §13b-Verfahren eine Wohnbaufläche im Nordwesten dazugekommen, die teilweise bereits bebaut ist. Entsprechend der bestehenden Bebauung werden die Flächen 19a und 19b als gemischte Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen, um hier einen Lückenschluss zu erzielen und eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Wohnbaufläche im Südwesten, die ursprünglich versagt wurde, in der 1. Änderung jedoch aufgenommen wurde, liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes und wird deshalb wieder zurückgenommen (19d).

Die Fläche der örtlichen Feuerwehr wird außerdem zukünftig als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Sie grenzt nördlich an den bestehenden Spielplatz an, der als Grünfläche dargestellt ist.

GEPLANTE BAUFLÄCHEN

Innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen befinden sich noch freie Baugrundstücke, insbesondere innerhalb der vor wenigen Jahren aufgenommenen Wohnbaufläche im Westen. Zur Ortsabrundung wird deshalb nur noch eine gemischte Baufläche im Osten von Schwarzenbach aufgenommen, die bedarfsgerecht zu entwickeln ist.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 19.1: GEMISCHTE BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: Wiese

Bisherige Darstellung: Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 3.377 m²

Konflikt: Zersiedelung

Aufgrund der Lage gegenüber eines landwirtschaftlichen Anwesens und der verkehrsgünstigen Lage an der Gemeindeverbindungsstraße bietet sich die Fläche an, um jungen, einheimischen Familien bedarfsgerecht Flächen zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig den Ort in östliche Richtung abzurunden. Die bestehende Hecke entlang der Straße sollte erhalten bleiben.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Über eine Gemeindeverbindungsstraße ist Schwarzenbach im Nordosten mit Höchststadt und über die ERH 18 mit Lonnerstadt und der B 470 verbunden.

Am Feuerwehrhaus befindet sich eine Bushaltestelle, die mehrmals täglich angefahren wird und eine Verbindung nach Höchststadt darstellt.

FLÄCHE FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Schwarzenbach nicht ausgewiesen. Am Bebauungsrand gelegen, steht eine Trafostation auf Flur-Nr. 16, die an die von Nordosten kommende Hochspannungsleitung angeschlossen ist und den Ortsteil mit Elektrizität versorgt.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Schwarzenbach bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Westlich des Ortsteils befinden sich 5 größere Weiher (Kapellenwegweiher). Im Südosten findet man eine Weierkette, bestehend aus 7 Weihern, die sich im Süden entlang des Schwarzenbachs weiter ausbreitet.

Schwarzenbachs nähere Umgebung ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Am östlichen Ortsrand sind einige Grundstücke von einem kleinen Waldstück eingeschlossen. Das Ortsende schließt im Osten direkt an ein größeres Waldstück an.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Schwarzenbach ist umgrenzt von einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Innerhalb des Ortsteiles sind jedoch keine landschaftlichen Besonderheiten vermerkt.

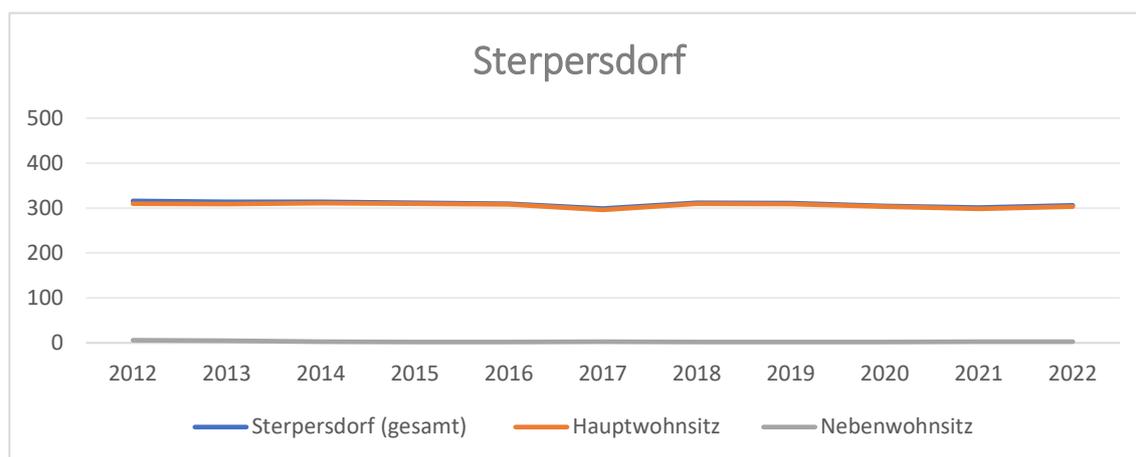
4.18 STERPERSDORF



Sterpersdorf ist nach Fläche und Einwohnern der zweitgrößte Ortsteil und liegt ca. 1,9 Kilometer Luftlinienmessung südwestlich von Höchststadt. Von dort aus ist er über eine Gemeindeverbindungsstraße von der B 470 aus erreichbar. Seine bebaute Fläche beträgt etwa 13,75 Hektar und er liegt zwischen 271 und 288 Meter über dem Meeresspiegel. Sterpersdorf ist recht ländlich geprägt, der Ortskern besteht zu großen Teilen aus Höfen und familiären Landwirtschaftsbetrieben, wobei vor allem die nördlichen, östlichen und südöstlichen Teile des Dorfes von Wohnhäusern dominiert werden.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Mit 306 Einwohnern stellt Sterpersdorf den drittgrößten Ortsteil nach Etzelskirchen und Zentbechhofen dar. Die Bevölkerungsentwicklung weist in den vergangenen Jahren jedoch deutliche Schwankungen auf. Dabei fiel die Einwohnerzahl von 316 (2012) innerhalb von 5 Jahren auf 299 (2017), ehe sie wieder auf über 300 Einwohner anwuchs. Aufgrund der vorhandenen Dorfgemeinschaft und der Größe und Lage des Ortsteils, sollen hier zukünftig weitere Bauflächen, insbesondere Wohnbauflächen, ausgewiesen werden. In den nächsten 15-20 Jahren ist dadurch mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung zu rechnen.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Sterpersdorf (Stand 01.07.2022; Stadt Höchstadt a. d. A.)

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Sterpersdorf sind neben einer Metzgerei weitere kleine Betriebe, sowie ein Landwirtschaftsbetriebe vorhanden. Auf den gewerblichen Bauflächen im Norden hat ein weltweit agierendes Leuchtengeschäft mit eigener Produktion seinen Sitz.

Die einen Kilometer südwestlich liegende Antoniuskapelle gehört zu Sterpersdorf. Auf dem dortigen *Lauberberg* befindet sich auch ein Gasthaus, das gerne von Wandertouristen besucht wird und sowohl Mahlzeiten als auch Übernachtungsmöglichkeiten anbietet.

Am westlichen Dorfrand, dem Aischufer folgend, verlaufen zwei Radwanderwege: der *Fränkische Karpfenradweg* und der *Aischtalradweg*. Außerdem führt der Wanderweg *Antoniusweg* größtenteils entlang derselben Route. Somit ist Sterpersdorf an das Regionaltourismusnetz angeschlossen.

Besonders sehenswert ist auch die Sterpersdorfer Mühle, die zu den am besten erhaltenen Mühlen im Aischgrund zählt und bereits einen Denkmalpreis gewonnen hat.

In Sterpersdorf befinden sich einige Baudenkmäler, darunter das Pfarrhaus, ein Felsenkeller auf Flur-Nr. 73 und die Gebäude der Sterpersdorfer Mühle am westlichen Ortsrand. Entlang der Straße in Richtung Antoniuskapelle finden sich weitere Baudenkmäler in Form von Bildsäulen. Die Gelände der Kirche St. Vitus und der Antoniuskapelle gelten als Bodendenkmal, ebenso Teile der Flur-Nr. 140 im Nordosten und größere Flächen in der Umgebung der Antoniuskapelle.

BAUFLÄCHEN BESTAND

Nach Etzelskirchen und Zentbechhofen stellt Sterpersdorf den drittgrößten Ortsteil der Stadt Höchstadt dar. Hier sind neben gemischten Bauflächen, die als Dorfgebiet näher definiert sind, auch große Wohnbauflächen dargestellt. Nach der 1. und 4. Änderung wurden bereits weitere große Bauflächen, größtenteils als MD-Flächen, ausgewiesen. Darüber hinaus wurden zwischenzeitlich mittels Ergänzungssatzung zwei Grundstücke nahe dem Friedhof als Wohnbauflächen aufgenommen. Am

nördlichen Ortsausgang befindet sich außerdemeine gewerbliche Baufläche. Diese ist aufgrund der Lage im Wohngebiet mit der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen versehen.

Zukünftig möchte die Stadt, entgegen der bisherigen Darstellung der Flächen bereits bebaute Grundstücke entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan darstellen und diese auch zukünftig sichern. Dies betrifft insbesondere die Flächen 20b bis 20g. Dabei wurde auch die Mühle (20g) und die Feuerwehr (20f, Gemeinbedarfsfläche) aufgenommen. Auf der Fläche 20a befinden sich einzelne kleine Gebäude innerhalb einer bisher als Grünfläche ausgewiesenen Fläche. Hier soll zukünftig ein Lückenschluss erfolgen und Wohnbauflächen entstehen.

GEPLANTE BAUFLÄCHEN

Die Entwicklung von Sterpersdorf ist im Westen durch die Aisch begrenzt. Im Osten schließt ein kleiner Wald an und im Süden sollen auch zukünftig Flächen für die Landwirtschaft erhalten werden. Dennoch ist es das Ziel der Stadt, besonders in den großen Ortsteilen Erweiterungsflächen auszuweisen. In Sterpersdorf sieht man hierfür aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, der Nähe zur Kernstadt und zur B 470 und der vorhandenen Dorfgemeinschaft großes Potenzial. Die Ausweisung neuer Baugebiete soll dabei bedarfsgerecht entwickelt werden.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 20.1: WOHNBAUFLÄCHE MIT GEMISCHTER BAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche

Flächengröße: ca. 23.719 m² + 2.601 m²

Konflikt: Zersiedelung

Wie bereits erläutert, möchte man in den größeren Ortsteilen, darunter Sterpersdorf, vermehrt Wohnbauflächen ausweisen, da in der Kernstadt Höchststadt nur noch begrenzt Flächen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus stehen vielerorts Flächen aufgrund der Besitzverhältnisse nicht zur Verfügung. Da die Erweiterungsfläche 20.1 verfügbar ist und sich auch landschaftlich westlich des bestehenden Waldes gut einfügt, wird die Ausweisung an dieser Stelle als zweckmäßig erachtet. Zusätzlich dient die Wohnbaufläche dem Anschluss der nördlich gelegenen gemischten Baufläche, auf der sich ein ortsansässiger Betrieb niederlassen möchte. Ein Erschließungskonzept muss vor der Einleitung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erstellt werden. Zukünftige Wohnbaugebiete sind bedarfsgerecht in mehreren Bauabschnitten zu entwickeln.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 20.2: WOHNBAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: keine

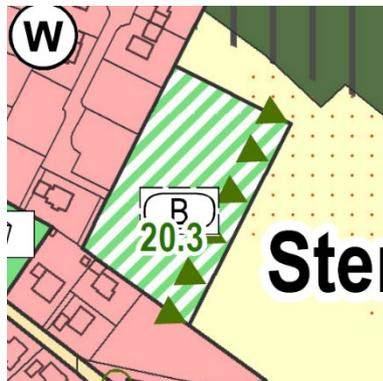
Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Flächengröße: ca. 11.426 m²

Konflikt: Bedarf, Lage Außenbereich

Auch hier können bei Bedarf weitere Wohnbauflächen entwickelt werden, wobei durch die angrenzenden Straßen eine Erschließung gesichert ist. Der aktuell auf der Fläche befindliche Bolzplatz wird generell verlegt (siehe 20.3).

ERWEITERUNGSFLÄCHE 20.3: GRÜNFLÄCHE, BOLZPLATZ



Derzeitige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche

Zukünftige Darstellung: Grünfläche Bolzplatz

Flächengröße: ca. 8.095 m²

Konflikt: /

Aufgrund der Besitzverhältnisse kann auf der Fläche nicht die nach der 1. Änderung des FNP geplante Wohnbaufläche innerhalb des Grundstücks umgesetzt werden. Da der Bolzplatz aufgrund der Erweiterungsfäche 20.2 zukünftig umgesiedelt werden muss, um diesen zu erhalten, wird die bisher als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche nun als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz dargestellt. Die fußläufige Erreichbarkeit, auch in Verbindung mit dem bestehenden Kinderspielfeld, ist vorhanden.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Sterpersdorf ist durch eine Gemeindeverbindungsstraße im Norden an die Aisch angeschlossen, welche Bad Windsheim über Höchststadt und Forchheim mit Weiden verbindet. Eine Bushaltestelle liegt gegenüber dem Pfarramt und wird mehrmals täglich angefahren.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Sterpersdorf nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Sterpersdorf bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Eine Trafostation steht auf der Fläche-Nr. 53 im Ortskern, nördlich der Kirche St. Vitus. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

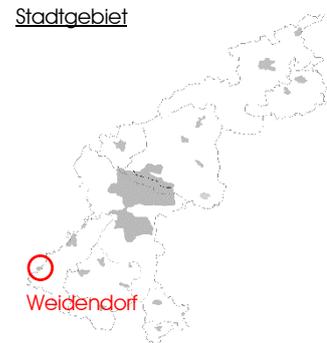
Am westlichen Ortsrand entlang fließt die Aisch. Sie dient auch als Vorfluter für das anfallende Niederschlagswasser.

Sterpersdorf ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Im Osten bindet sich eine kleine Waldfläche direkt an die bestehende Bebauung an, im Süden und in der Umgebung der Antoniuskapelle findet man weitere kleine Waldflächen.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nordwestlich von Sterpersdorf liegt das Vogelschutzgebiet Aischgrund. Die Aisch ist entlang des Ortsrandes als Biotop kartiert. Die Antoniuskapelle, welche zu Sterpersdorf gehört, befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet.

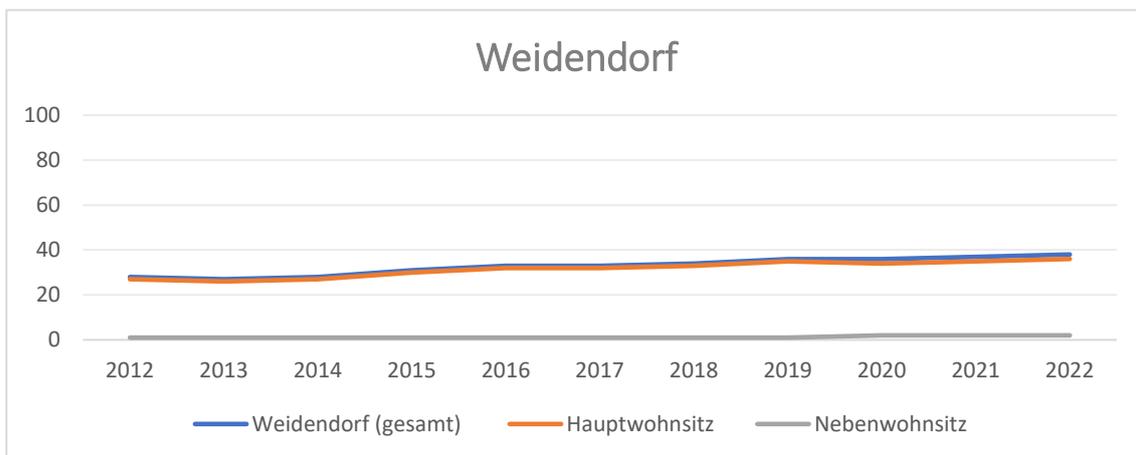
4.19 WEIDENDORF



Der kleine Ortsteil Weidendorf liegt ca. 4,2 Kilometer Luftlinienmessung vom westlichen Ortsausgang Höchstads entfernt. Von dort aus ist er über eine Gemeindeverbindungsstraße durch Sterpersdorf und Greidendorf erreichbar. Seine bebaute Fläche beträgt etwa 2,95 Hektar und er liegt zwischen 273 und 289 Meter über dem Meeresspiegel. Weidendorf ist sehr ländlich geprägt, der Ortskern besteht zu großen Teilen aus Höfen und familiären Landwirtschaftsbetrieben, vereinzelt findet man jedoch auch Einfamilienhäuser.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Mit 38 Einwohnern zählt Weidendorf zu den kleineren Ortsteilen Höchstads, hat sich jedoch in den vergangenen Jahren konstant positiv entwickelt. In dem Ortsteil werden keine neuen Bauflächen aufgenommen, Freiflächen sind auch nur geringfügig vorhanden. Deshalb ist aufgrund der demografischen Entwicklung damit zu rechnen, dass sich die Bevölkerung weiterhin konstant entwickelt.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Weidendorf (Stand 01.07.2022; Stadt Höchstadt a. d. A.)

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

Abgesehen von privaten landwirtschaftlichen Betrieben sind in Weidendorf keine gewerblichen Einrichtungen zu finden.

Der Ortsteildurchfahrtsstraße folgend verlaufen zwei Radwanderwege durch Weidendorf: der Fränkische Karpfenradweg und der Aischtalradweg. Außerdem führt ein Wanderweg von Südwesten nach Südosten durch Weidendorf hindurch. Somit ist das Dorf an das Regionaltourismusnetz angeschlossen.

BAUFLÄCHEN BESTAND

Der westlichste Ortsteil von Höchststadt, Weidendorf, war im ursprünglichen Flächennutzungsplan nicht farbig dargestellt. Lediglich die Lage des Spielplatzes war mittels Symbol bestimmt. Im Rahmen der 14. Änderung wurde eine kleine Teilfläche innerhalb des Ortsteils als MD-Fläche mit Umgrenzung für den Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen aufgenommen.

Um die Bedeutung des kleinen Ortsteils zu unterstreichen und baurechtlich behandeln zu können, werden im Rahmen der Gesamtfortschreibung alle bereits bebauten Flächen als gemischte Bauflächen aufgenommen (21a-21d). Dies entspricht der vorhandenen Nutzung. Die bereits dargestellte MD-Fläche wird dabei in eine übergeordnete gemischte Baufläche geändert (Teilfläche von 21d). Die prägenden Heckenzüge, die auch im ursprünglichen FNP dargestellt waren, werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erhalt (21e) aufgenommen. Der vorhandene Spielplatz wird durch die Aufnahme der Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (21f) gesichert.

Trotz der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren besteht in Weidendorf kein Bedarf an zusätzlichen Bauflächen.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Weidendorf liegt am westlichen Ortsrand des Gemeindegebietes und ist durch eine Gemeindeverbindungsstraße im Osten mit Sterpersdorf verbunden. Von dort ist die B 470 und damit die Stadt Höchststadt zu erreichen. Im Westen führt die Gemeindeverbindungsstraße in den Markt Uehlfeld.

Eine Bushaltestelle in Richtung Höchststadt am südlichen Ortsteilrand wird mehrmals täglich angefahren.

VER- UND ENTSORGUNG

Westlich von Weidendorf ist im Bereich des bestehenden Brunnens eine Fläche für Ver- und Entsorgung ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk direkt zur Kläranlage Höchststadt gefördert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Weidendorf bezieht seine elektrische Energie über einen Anschluss an das Kabelnetz der Bayernwerk AG. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Nördlich von Weidendorf verlaufen Gräben.

Darüber hinaus ist der Ortsteil vor allem von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Südlich von Weidendorf sind kleine Waldstücke vorhanden.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nördlich von Weidendorf verläuft das Vogelschutzgebiet *Aischgrund*, das im Westen auf das Landschaftsschutzgebiet *Aischauen* trifft. Außerdem sind Teilflächen im Westen und im Ortsteil selbst und weitere Flächen außerhalb als Biotope kartiert. Ein Teil der Hecken ist zudem im Ökoflächenkataster erfasst. Darüber hinaus reicht das Überschwemmungsgebiet der Aisch bis zur nördlichen Ortsgrenze.

4.20 ZENTBECHHOFEN

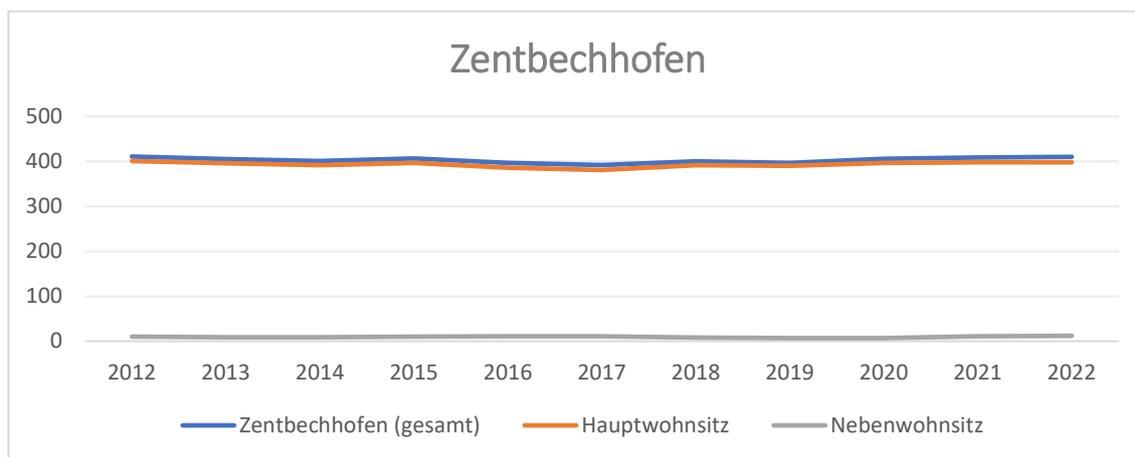


Zentbechhofen ist nach Etzelskirchen der größte Ortsteil und liegt ca. 7,5 Kilometer nördlich von Höchstadt. Von dort aus ist er über die St 2254 erreichbar. Seine bebaute Fläche beträgt etwa 21,18 Hektar und er liegt zwischen 295 und 329 Meter über dem Meeresspiegel.

Zentbechhofen ist sehr ländlich geprägt, seine Bebauung besteht im Dorfkern zu Großteilen aus Höfen und familiären Landwirtschaftsbetrieben. Insbesondere nördlich der Staatsstraße sind jedoch auch vermehrt Wohngebiete mit Einfamilienhäusern entstanden.

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Zentbechhofen ist mit 410 Einwohnern der zweitgrößte Ortsteil von Höchstadt. Nachdem die Einwohnerzahl zwischen 2012 und 2017 von 411 auf 392 gesunken ist, entwickelt sich die Bevölkerung seitdem überwiegend positiv mit leichten Schwankungen. Die aktuelle Erschließung des Baugebiets „Wolfsteig“ mit ca. 12 Bauplätzen führt in den nächsten Jahren erneut zu einem größeren Anstieg der Bevölkerung. Auch die beiden kleinen Neuausweisungen werden sich positiv auswirken.



Bevölkerungsentwicklung Ortsteil Zentbechhofen (Stand 01.07.2022; Stadt Höchstadt a. d. A.)

WIRTSCHAFT, EINZELHANDEL, TOURISMUS, KULTUR

In Zentbechhofen sind mehrere kleine, aber auch größere Betriebe, wie ein Brennholzhandel mit größeren Lagerflächen, angesiedelt. Darüber hinaus befinden sich in dem Ortsteil mehrere fränkische Gastwirtschaften sowie ein Bierkeller.

In einiger Entfernung führt der Wanderweg *Storchenweg* südlich an Zentbechhofen vorbei. Davon abgesehen befinden sich keine Wander- oder Radwege in der unmittelbaren Umgebung.

Die im Ortszentrum gelegene, katholische Kirche St. Leonhard gehört der Pfarrei St. Georg in Höchststadt an. In Zentbechhofen befindet sich auch ein eigener Friedhof.

BAUFLÄCHEN BESTAND

Der Ortskern ist entlang der Hauptstraße von gemischten Bauflächen geprägt, die als Dorfgebiet näher definiert sind. Im Norden, so wie vereinzelt an Ortsanfang und -ende sind Gebiete als Wohnbauflächen dargestellt. Am nördlichen Bebauungsrand ist außerdem eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Im Vergleich zur ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplanes ergaben sich in Zentbechhofen zwischenzeitlich mehrere Änderungen. Dabei wurden unter anderem die Wohnbauflächen am Wolfsteig erweitert, die Wohnbauflächen im Westen und Osten sowie gewerbliche Bauflächen im Norden ergänzt. Entsprechend der entstandenen Bebauung werden zukünftig mehrere Flächen geändert. Darunter die Fläche 22a, auf der innerhalb der bisher als Dorfgebiet ausgewiesenen Fläche nur Wohnhäuser entstanden sind, weshalb dort nun Wohnbauflächen dargestellt werden. Selbige Begründung gilt für die Flächen 22b und 22c. Dort sollen die bestehenden Nutzungen langfristig gesichert werden.

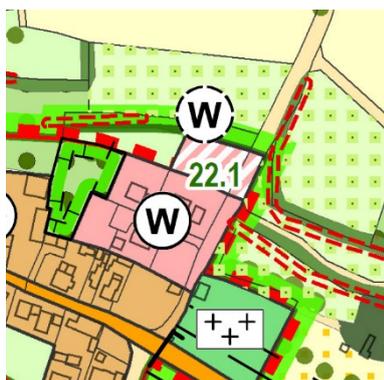
Auf der bisher als Gemeinbedarfsfläche *Schule und Spiel- und Sportanlagen* dargestellten Fläche östlich der Feuerwehr wurde vor Kurzem eine Kindertagesstätte mit Spielplatz errichtet. Die Fläche wird ebenfalls entsprechend der aktuellen Nutzung geändert (22d). Daran angrenzend befindet sich auch die Feuerwehr sowie die Kirche St. Leonhard, die ebenfalls als Gemeinbedarfsflächen dargestellt sind. Sie grenzen an den vorhandenen Spielplatz an, der als Grünfläche ausgewiesen ist. Weitere Grünflächen befinden sich innerhalb der Wohnbauflächen im Westen (Parkanlage) und am östlichen Ortsrand (Friedhof).

Aktuell wird am nordöstlichen Ortsrand der 2. Bauabschnitt vom Baugebiet Wolfssteig erschlossen. Hierdurch entstehen dringend benötigte Wohnbauflächen für den freien Markt. Entsprechende Anfragen liegend er Stadt Höchststadt vor, wodurch davon ausgegangen wird, dass diese Bauflächen kurzfristig vergeben sind. Darüber hinaus sind in den Wohngebieten teilweise viele freie Baugrundstücke vorzufinden, die jedoch allesamt in Privatbesitz sind und der Stadt nicht zur Verfügung stehen.

GEPLANTE BAUFLÄCHEN

Zentbechhofen zählt nach Etzelskirchen zu den größten Ortsteilen von Höchststadt. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und Dorfgemeinschaft sowie eigener Kirche, wird es als zweckmäßig erachtet, hier weitere Bauflächen auszuweisen. Durch die vorhandene Topografie und die Nichtverfügbarkeit von Bauflächen lässt sich dies jedoch in Zentbechhofen nur schwer umsetzen. Deshalb werden lediglich zwei kleinere Wohnbauflächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Für eine dieser Flächen läuft derzeit ein beschleunigtes Bauleitplanverfahren nach §13b BauGB.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 22.1: WOHNBAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: Wiese

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Flächengröße: ca. 1.448 m²

Konflikt: /

Für die Fläche wurde vor kurzem ein §13b-Verfahren eingeleitet, das die Flächen als allgemeines Wohngebiet ausweist, um hier Grundstücke für die Nachfahren einheimischer Familien zur Verfügung zu stellen. Die Erschließung ist durch den Ausbau der südlich verlaufenden Verkehrsfläche gesichert. Die angrenzenden Biotopflächen werden nicht beeinträchtigt. Hier kann im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet Nachfahren einheimischer Familien die Möglichkeit gegeben werden, sich wieder in ihrem Heimatort niederzulassen.

ERWEITERUNGSFLÄCHE 22.2: WOHNBAUFLÄCHE



Derzeitige Nutzung: Wiese

Bisherige Darstellung: keine

Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Flächengröße: ca. 3.118 m²

Konflikt: Zersiedelung, Bewuchs

Durch einen Anschluss an die vorhandene Erschließungsstraße Am Steinbruch ist eine Erschließung der zukünftigen Bauflächen gesichert. Hier können Bauflächen für Nachfahren einheimischer Familien zur Verfügung gestellt werden, die sich langfristig in ihrem Heimatort niederlassen wollen. Dadurch kann die Ortsgemeinschaft gestärkt und einer Abwanderung junger einheimischer Familien entgegengewirkt werden.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR

Zentbechhofen ist durch die St 2254 mit Höchststadt verbunden. Eine Umgehungsstraße, die nordwestlich an Zentbechhofen vorbeiführen soll, sieht die Stadt insbesondere aufgrund der Engstelle in der Ortsmitte als zweckmäßig an.

An der Kreuzung im Ortskern befinden sich zwei Bushaltestellen, die von einer Linie in Richtung Bamberg und in Richtung Höchststadt mehrmals täglich angefahren wird.

VER- UND ENTSORGUNG

Separate Flächen für Ver- und Entsorgung sind im Ortsteil Zentbechhofen nicht ausgewiesen.

WASSERVERSORGUNG: Die Wasserversorgung des Dorfes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt a. d. Aisch.

ABWASSER: Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Mischsystem. Am bestehenden Pumpwerk befindet sich eine Mischwasserentlastungsanlage. Von dort wird das Schmutzwasser gedrosselt zur Kläranlage Höchststadt gepumpt. Das Niederschlagswasser wird vor Ort in den Vorfluter eingeleitet.

STROMVERSORGUNG: Des Weiteren stehen auf dem bebauten Gebiet in Zentbechhofen 2 Trafostationen; eine befindet sich an der Kreuzung zwischen Kiefernweg und Lärchenweg auf der Flur-Nr. 615/2, die andere ist am südöstlichen Ortsausgang am Friedhof zu finden. Hierüber ist die Ortschaft an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Durch den Anschluss an das Telekom-Netz ist der Ortsteil auch fernmeldetechnisch versorgt.

GEWÄSSER, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Innerhalb von Zentbechhofen befinden sich nahe des Spielplatzes zwei kleine Teiche. Weitere Gewässer findet man nördlich (Schopfenweiher) und im Wiesengrund südlich des Ortsteils

Der Großteil der umliegenden Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus schließen im Norden und Westen an die Wohnbauflächen direkt kleine Waldflächen an. Außerhalb des Ortsteiles erstreckt sich im Norden eine große Waldfläche bis nach Herrnsdorf.

BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Im Ortsteil befinden sich einige im Ökoflächenkataster registrierte Flächen. Im Westen und Osten befinden sich zudem einige Biotope, besonders in der Umgebung der Weiher.

4.21 PHOTOVOLTAIK

Im gesamten Stadtgebiet wurde bisher nur eine Freiflächen-Photovoltaikanlage „Linsenbreite“ errichtet. Diese befindet sich an der Autobahn A 3 im Bereich der Auf-/ Abfahrt 79 Pommersfelden (B 505). Im Rahmen des Bebauungsplanes, der 2012 aufgestellt wurde, wurde eine Blendwirkung ausgeschlossen.

Zukünftig möchte die Stadt Höchstadt einen weiteren Beitrag zur Energiewende leisten. Das Energie-Team der Stadt hat deshalb inzwischen einen Kriterienkatalog für Photovoltaik-Freiflächenanlagen und eine Förderrichtlinie beschlossen, um unter Berücksichtigung gewisser Randbedingungen hier weitere Projekte zu ermöglichen. Demnach sollen PV-FFA auf einer Fläche von maximal 3 ha zulässig sein und bevorzugt auf Grenzertragsflächen, Altdeponien und Flächen entlang der Autobahn umgesetzt werden. Der Abstand zur Wohnbebauung soll dabei mindestens 500 m betragen. Eine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer oder Anwohner ist mittels Gutachten auszuschließen. Auch naturschutzfachlich werden einige Punkte vorgeschrieben, beispielsweise, dass die Anlagen mit einer mindestens 3 m breiten Hecke in die Landschaft einzubinden sind, vorhandene Nist- und Brutplätze zu erhalten und zu integrieren sind und die Flächen naturnah zu bewirtschaften sind. Erforderliche Ausgleichsflächen sollen innerhalb der Anlagenfläche ausgewiesen werden.

In Planung sind aktuell zwei weitere Freiflächenanlagen, für die im Rahmen der FNP-Gesamtfortschreibung bereits geeignete Flächen ausgewiesen werden. Dies betrifft zunächst eine ca. 8,6 ha große Fläche nordöstlich von Nackendorf an der Autobahn A3, angrenzend an die Start- und Landebahn für Flugzeuge. Hier wird bereits eine zweckmäßige Eingrünung ausgewiesen (23.1, Photovoltaik I).

Größere Flächen werden im Nordosten von Medbach, angrenzend an die Kompostieranlage/ Deponie bereitgestellt. Die einzelnen Flächen sind ca. 13 ha (23.2), 7 ha (23.3) und 6,8 ha (23.4) groß. PV-Freiflächenanlagen stellen hier keine Beeinträchtigung für Anwohner oder Verkehrsteilnehmer dar, da die Flächen durch Wald von den nahegelegenen Ortschaften abgetrennt sind.