



Stadt Hilpoltstein
Landkreis Roth

Flächennutzungsplan, 34. Änderung

**im Parallelverfahren zur Aufstellung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48
„Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“**

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 02.10.2025

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Hilpoltstein
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Markus Mahl

Marktstraße 1
91161 Hilpoltstein

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34

90459 Nürnberg

info@tb-markert.de

www.tb-markert.de

Bearbeitung: Jeroen Erhardt
Stadtplaner ByAK

Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK

Nicola Berchtenbreiter
B.Sc. Geographie

Planstand Vorentwurf vom 02.10.2025

Nürnberg, _____
TB | MARKERT

Hilpoltstein, _____
Stadt Hilpoltstein

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Markus Mahl

INHALTSVERZEICHNIS

A. Begründung	4
A.1 Anlass und Erfordernis	4
A.2 Ziele und Zwecke der Planung	4
A.3 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen	4
A.3.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
A.3.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	6
A.3.3 Naturschutzrecht	11
A.3.4 Wasserhaushalt	12
A.3.5 Denkmalschutz	12
A.3.6 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	13
A.4 Änderung des Flächennutzungsplans	13
A.4.1 Räumlicher Geltungsbereich	13
A.4.2 Nutzungsänderung	13
A.4.3 Flächenbilanz	14
B. Umweltbericht	15
C. Rechtsgrundlagen	16
D. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	16

A. Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Hilpoltstein verfolgt die Baugemeinschaft „Hip für alle“ das Ziel, einen kooperativen und nachhaltigen Wohn- und Lebensraum zu schaffen. Hierfür wurde eine geeignete Potenzialfläche am westlichen Siedlungsrand des Hauptorts ausgewählt. Geplant sind vier Mehrfamilienhäuser, die Teil eines Mehrgenerationen-Wohnprojekts werden. Das Konzept sieht neben privaten und individuellen Wohnbereichen auch Gemeinschaftsräume sowie einen zentralen Innenhof für die Bewohnerinnen und Bewohner vor.

Die Stadt Hilpoltstein möchte eine nachhaltige Entwicklung des städtischen Siedlungsgebiets grundsätzlich fördern, auch um der hohen Nachfrage an Wohnraum nachzukommen. Daher soll das Projekt der Baugemeinschaft *Hip für alle* bauleitplanerisch ermöglicht werden, indem der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“ aufgestellt wird.

Der südliche Bereich des geplanten Bebauungsplans ist aktuell als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft und als Waldfläche dargestellt. Das geplante allgemeine Wohngebiet zur Umsetzung des o.g. Vorhabens ist nicht aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelbar. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (34. FNP-Änderung). Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

A.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Stadt Hilpoltstein die bauleitplanerischen Voraussetzungen für das Mehrgenerationen – Wohnprojekt Bahnhofstraße schaffen. Zielsetzung ist die Schaffung von Wohnraum.

A.3 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

A.3.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt am westlichen Siedlungsrand des Hauptorts Hilpoltstein, südlich der Bahnhofstraße. Aktuell handelt es sich weitestgehend um eine Brachfläche. Das Plangebiet wird dabei im Norden von der Bahnhofstraße sowie im Osten von der Adalbert-Stifter-Straße begrenzt. Im Süden sowie im Westen grenzt ein Waldgebiet direkt an die Vorhabenfläche an.



Abbildung 1: Lageplan Plangebiet (schwarze Umrandung)

A.3.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

A.3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Stadtgebiet von Hilpoltstein befindet sich südlich des Verdichtungsraums Erlangen/Fürth/Schwabach/Nürnberg. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung im allgemeinen ländlichen Raum und wird als Mittelzentrum ausgewiesen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Neumarkt i.d.OPf. nordöstlich von Hilpoltstein.

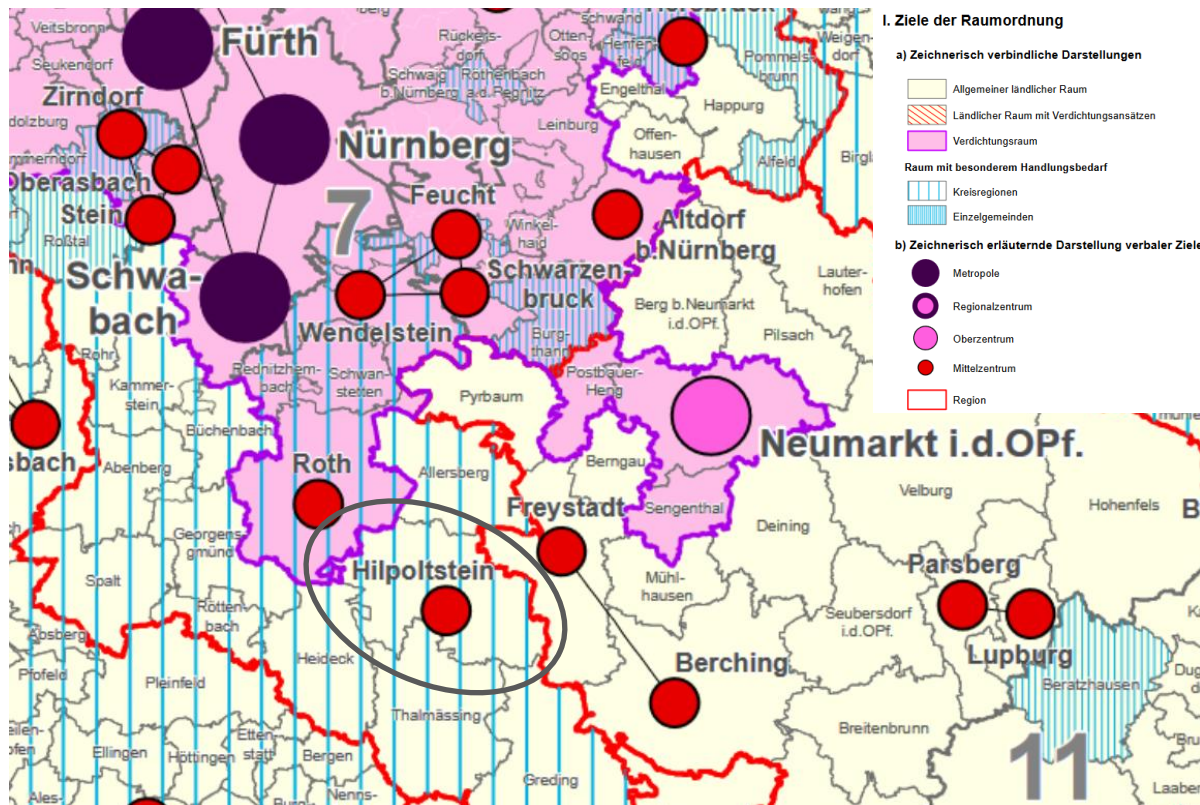


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP (Stand 11/2022)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01. Juni 2023) zu beachten.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [Z.1.1.1].
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z.1.1.2]. Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden [G.1.1.2]

- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden [G.1.1.3].
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. [G.1.1.3].
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden [G.1.2.1]. Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten [Z.1.2.1].
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung [sowie] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen [G.1.3.1].

2 Raumstruktur

- Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird [G.2.1.7].
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
 - er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann [G.2.2.5]

3 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden [G.3.1.1].
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen [G.3.1.2].
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen [Z.3.1.1]
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [G.3.3]. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] [Z.3.3].

6 Energieversorgung

- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen [Z.6.2.1].

7 Freiraumstruktur

- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden [G.7.1.6].

A.3.2.2 Regionalplan Region Nürnberg (7)

Der zu berücksichtigende Regionalplan der Region Nürnberg stellt Hilpoltstein als Mittelzentrum dar. Das Stadtgebiet ist gekennzeichnet als ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen und befindet sich auf einer Entwicklungsachse, welche vom nördlichen Verdichtungsraum über Hilpoltstein zum südlich gelegenen Unterzentrum Greding führt.

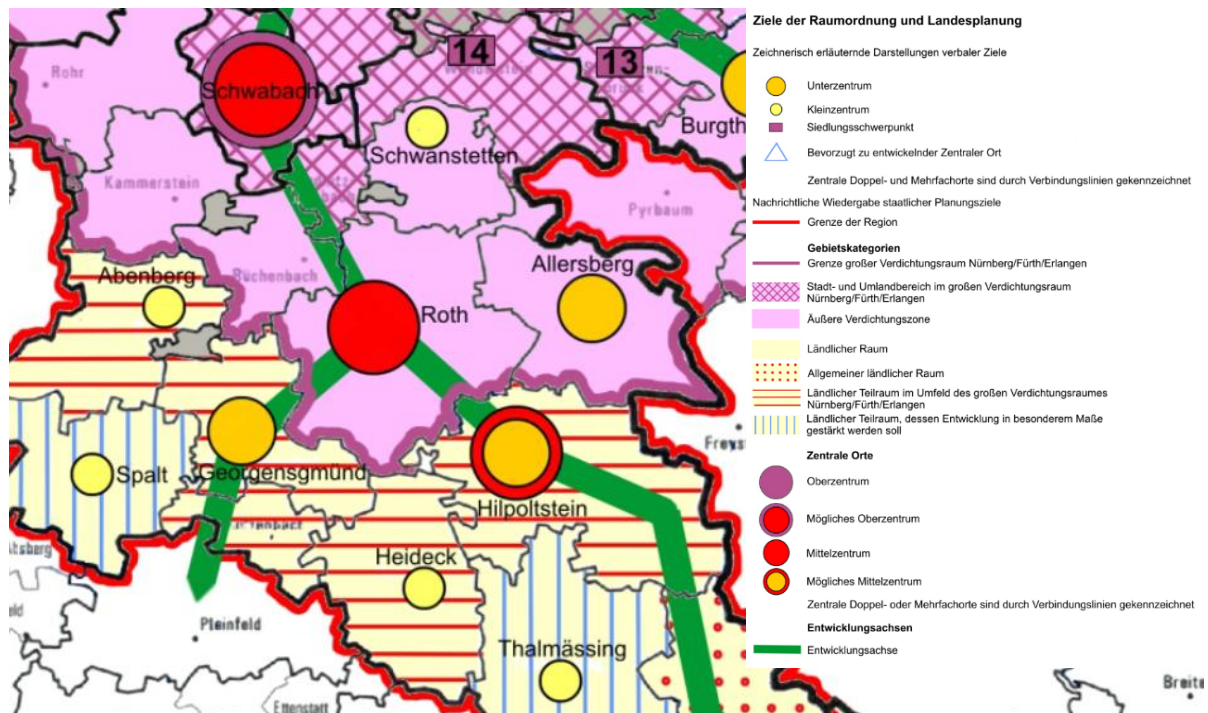


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des RP Mittelfranken (Stand 03/2007)

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans Region Nürnberg relevant:

Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg

- Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen [1.6].

Raumstruktur und Siedlungswesen

- Der Schwerpunkt der polyzentrischen Siedlungsentwicklung in der Region Nürnberg soll insbesondere auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden [G.2.2.3]. In den zentralen

Stadt Hilpoltstein

Flächennutzungsplan, 34. Änderung – Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf vom 02.10.2025

8/16

Orten, insbesondere in den großen zentralörtlichen Flächenkommunen, soll sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren [G.2.2.3].

- Auf eine weitere Stärkung der zentralen Orte, insbesondere der möglichen Mittelzentren Hilpoltstein [...] soll hingewirkt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen [3.1.2].

Freiraumstruktur

- Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass
 - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird
 - die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben
 - die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird
 - die typischen Landschaftsbilder erhalten werden
 - die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird [G.7.1.1].
- Es ist anzustreben, Ortsränder [...] so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen [G.7.1.4.1].

A.3.2.3 Bedarfsbegründung

In dem vorherigen Kapitel wurden die einschlägigen Grundsätze und Ziele des LEPs aufgeführt. Besonders zu beachten sind die Grundsätze 1.3.3 & 3.1.1 LEP, gemäß denen die Planung von Wohnbauflächen bedarfsgerecht und nachhaltig an die Bevölkerungsentwicklung anzupassen ist und ressourcenschonend zu erfolgen hat sowie das Ziel 3.2, gemäß dem die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

Im Folgenden wird anhand der vorliegenden Daten die aktuelle Bedarfslage der Stadt Hilpoltstein verkürzt dargestellt.

Gemäß den Berechnungen des Demographie-Spiegels Bayern für die Stadt Hilpoltstein, wird ausgehend von einer Bevölkerung von 13.868 Einwohnern im Jahr 2022 ein Anstieg um rund 1.040 Bürger auf ca. 14.908 Einwohner bis in das Jahr 2042 prognostiziert. Mithilfe der Flächenmanagement-Datenbank, die vom Bay. Landesamt für Umwelt bereitgestellt wird, kann darauf aufbauend der zukünftige Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt werden. Grundlage dabei sind die Daten des Statistischen Landesamtes Bayern. Ausgehend von der gegenwärtigen Belegungsdichte von ca. 2,31 Einwohner je Wohnung ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung ein Bedarf von 450 Wohnungen bis in das Jahr 2042. Unter der Berücksichtigung von Trends wie bzw. dem Anwachsen der Wohnfläche je Kopf, könnte zusätzlich ein Auflockerungsbedarf pro Jahr angesetzt werden, der den Bedarf weiter steigen ließe. Aus dem Bedarf von 450 Wohnungen ergibt sich gemäß Flächenmanagement Datenbank etwa 27,6 ha benötigtes Wohnbauland bis zum Jahr 2042.

Folgende Flächen sind dabei zu berücksichtigen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Im Flächennutzungsplan werden zwei größere Reserveflächen für Wohnbauland im Stadtgebiet dargestellt (eine im Nordosten und eine im Westen des Hauptortes). Diese sind zusammen etwa 10 ha groß. Bezüglich des nordöstliche Gebiets befindet sich die Stadt gegenwärtig in Grundstücksverhandlungen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Verhandlungslage wird voraussichtlich nicht die vollständige Fläche direkt verfügbar bzw. realisierbar sein. Das westliche Gebiet ist aufgrund topografischer Gegebenheiten und erschließungstechnischer Aspekte bislang nicht umgesetzt worden.

Die Bauverwaltung der Stadt Hilpoltstein hat die bestehenden Baulücken zuletzt im Jahr 2021 erfasst. Im gesamten Gemeindegebiet bestanden Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 24 ha.

Die tatsächliche Verfügbarkeit wurde von der Stadtverwaltung im Rahmen der Baulückenanalyse über ein Anschreiben an 241 Empfänger abgefragt. Etwa 17 % der Eigentümer gaben an ihr Grundstück zukünftig bebauen zu wollen. Für 9,5 % kam ein Tausch-, oder ein Verkauf in Frage. Es besteht demnach seitens der Grundstückseigentümer eine geringe Verkaufsbereitschaft an die Stadt Hilpoltstein. Die Stadt kann somit nur begrenzt auf die Flächen zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs zugreifen, im Rahmen von Privatverkäufen ist allerdings in begrenztem Umfang davon unabhängig eine weitere Nachverdichtung möglich.

Die im Zuge des Bebauungsplans Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofsstraße“ überplante Fläche wird im Flächennutzungsplan bereits zu etwa einem Drittel als Baugebietsfläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Bei der Planung handelt es sich demnach nicht um eine reine Überplanung von Flächen die nicht im FNP dargestellt sind. Die darüber hinausgehende, notwendige Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes umfasst ca. 0,5 ha. Der Ressourcenverbrauch wird beim vorliegenden Bebauungsplan durch die bereits bestehende Erschließung sowie die Vorprägung von Teilen des Gebiets als Lagerplatz und als Fahrweg verringert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein ist bereits 25 Jahre alt und ist mittelfristig fortzuschreiben. Im Zuge der Fortschreibung soll eine detaillierte Bedarfsbegründung (Erfassung aller kleineren Flächenpotentiale) angefertigt werden. Nicht umgesetzte Flächen sollen zur Disposition gestellt werden. Aufgrund der dargestellten, steigenden Bevölkerungsprognose (27,6 ha Wohnbaulandbedarf), der geringen Verkaufsbereitschaft von Baulücken-Eigentümern sowie der vergleichsweise geringen Änderungsfläche des Flächennutzungsplans (ca. 0,5 ha) geht die Stadt Hilpoltstein davon aus, dass die Grundsätze und Ziele des LEP eingehalten werden.

Darüber hinaus handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einem konkreten Vorhabenbezug und nicht um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan. Ein konkreter Vorhabenbezug reduziert die Gefahr einer langfristig nicht an die Bevölkerungsentwicklung angepassten Siedlungsstruktur. Der Vorhabenentwurf fokussiert flächensparende Siedlungsformen. Diese ermöglicht es den Flächenverbrauch zu reduzieren und die Nutzung vorhandener Infrastruktur effizienter zu machen. So können Ressourcen eingespart werden.

A.3.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

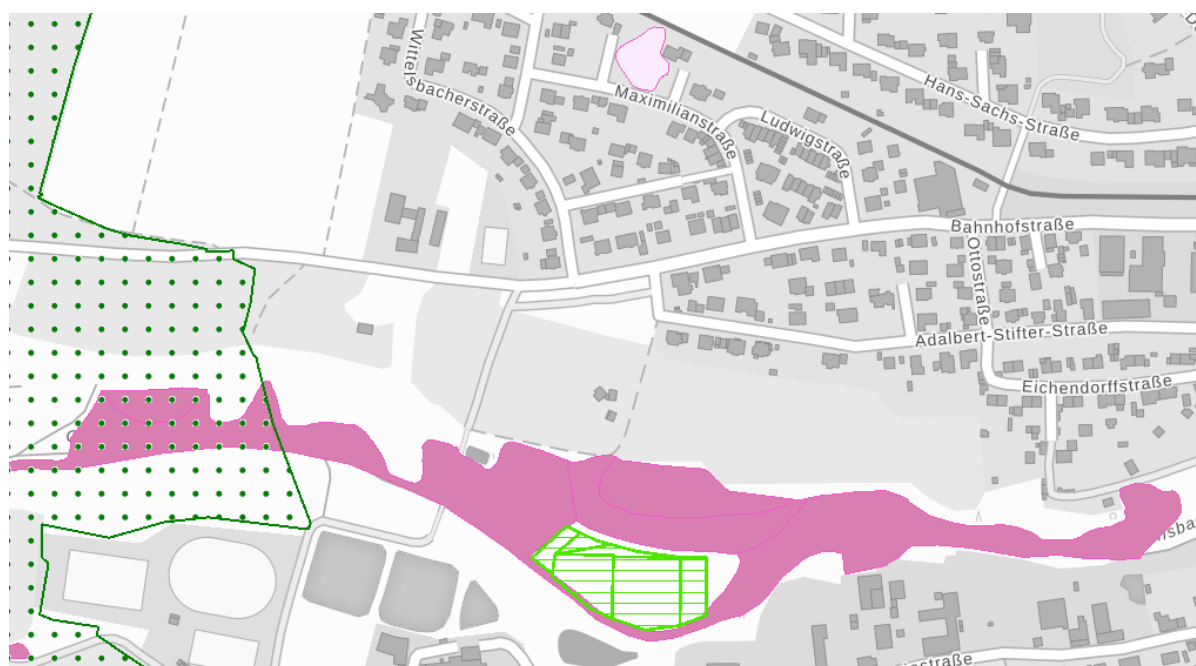


Abbildung 4: Darstellung Schutzgebiete und Biotope¹

Kartengrundlage: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

In einer Entfernung von ca. 100 m südlich befinden sich die amtlich kartierten Flachlandbiotope „Auwald, Röhricht und andere Biotope am Gänsbach westlich Hilpoltstein“

- Hauptbiotoptyp Auwälder (Nr. 6833-1156-004)
- Hauptbiotoptyp Feldgehölz (Nr. 6833-1156-008)
- Hauptbiotoptyp Landröhrichte (Nr. 6833-1156-007)

Zudem befindet sich westlich in etwa 200 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der schwäbischen Rezat in der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG-00428.01).

¹ Landschaftsschutzgebiet (grüne Punktschraffur), Biotopkartierung Flachland (Magenta Flächenschraffur) und Ökoflächenkataster: Ausgleich/Ersatz (grüne Strichschraffur)

A.3.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen und Hochwassergefahrenzonen sowie Trinkwasserschutzgebieten.

A.3.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.3.6 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet, welches durch den Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“ überplant werden soll weitestgehend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft und als Waldfläche dar. Im Nordosten wird bereits eine Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Teilbereich entspricht bereits der geplanten Nutzung und wird daher nicht überplant.

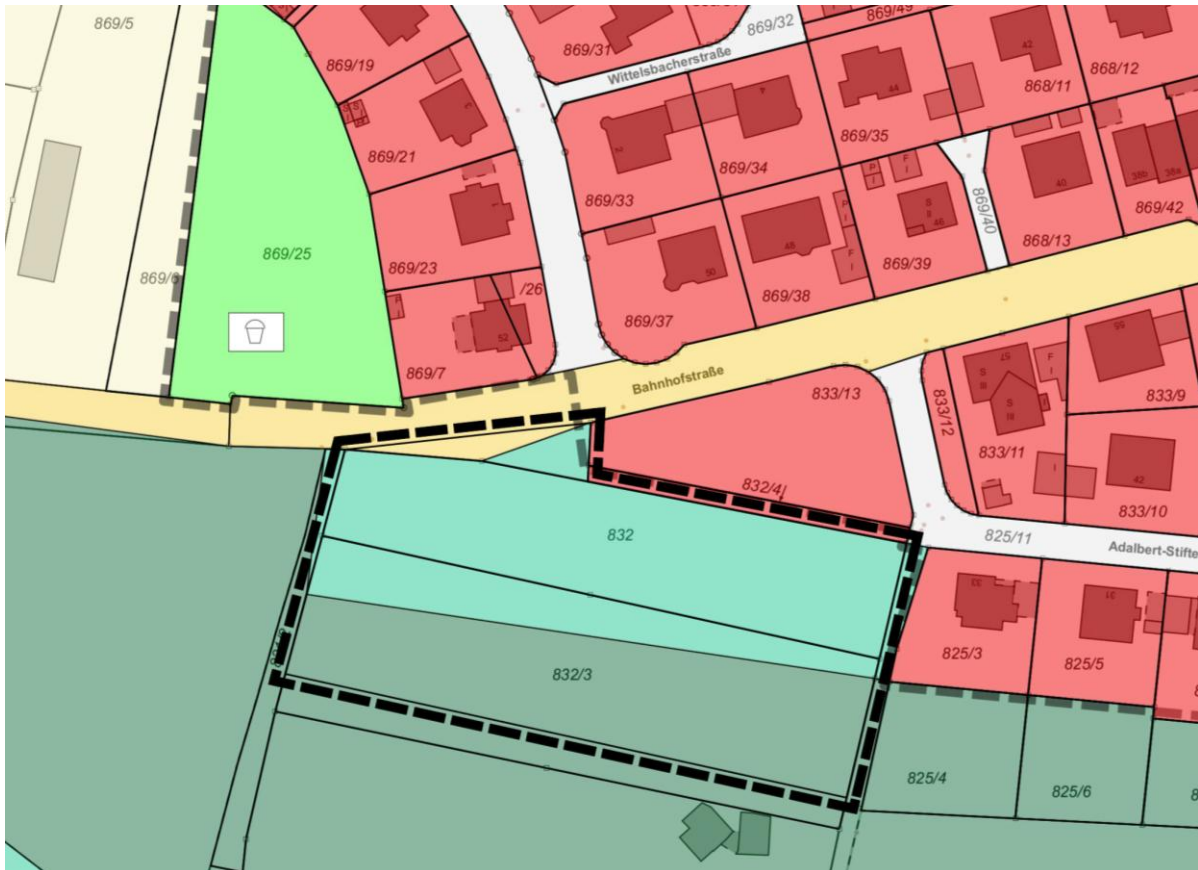


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schwarze Umgrenzung)

A.4 Änderung des Flächennutzungsplans

A.4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke 832, 832/3 (Teilfläche) und 834/5 (Teilfläche) der Gemarkung Hilpoltstein und weist eine Fläche von etwa 0,7 ha auf.

A.4.2 Nutzungsänderung

Die wesentliche Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes anstelle von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft sowie Wald.

A.4.3 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächendarstellung	Wirksamer FNP	Geänderter FNP
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.229 m ²	/
Wald	2.797 m ²	1.880 m ²
Sonstige überörtliche und örtliche Straßen	154 m ²	/
Wohnbauflächen	/	5.300 m ²
Fläche gesamt	7.180 m²	7.180 m²

B. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gliederung und Inhalte der Umweltprüfung richten sich nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen Doppelprüfungen vermieden, d. h. die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Für die vorliegende 34. Änderung des Flächennutzungsplans wird daher alleinig auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofsstraße“ verwiesen, der der hier vorliegenden Begründung als Anhang beigelegt ist. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht.

C. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

D. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Plangebiet (schwarze Umrandung)	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP (Stand 11/2022)	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des RP Mittelfranken (Stand 03/2007)	8
Abbildung 4: Darstellung Schutzgebiete und Biotope	Kartengrundlage: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics
	11
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schwarze Umgrenzung)	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz	14
--------------------------	----