

STADT HILPOLTSTEIN



35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

PARALLELVERFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN
MECKENHAUSEN NR. 5 „AN DER
SINDERSDORFER STRAßE“

BEGRÜNDUNG GEM. § 5 ABS. 5 BAUGB

Entwurf i.d.F. vom 23.10.2025

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Plangebiet	3
1.3	Planverfahren	3
2	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
2.2	Regionalplan der Planungsregion Nürnberg	4
3	Planerische Konzeption	4
3.1	Beabsichtigte Art der Bodennutzung	4
3.2	Beabsichtigte Art der Bodennutzung (Bilanz).....	4
4	Umweltbericht.....	5
4.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	5
4.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	5
4.2.1	Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft.....	5
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	6
4.2.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	7
4.2.4	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	7
4.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	8
4.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	8
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	8
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	8
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	9
4.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	9
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	9
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	9
5	Aufstellungsvermerk.....	11

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Die Stadt Hilpoltstein weist eine steigende Bevölkerungszahl und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen auf, die nicht alleine durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann. Aus diesen Rahmenbedingungen ergibt sich für die Stadt Hilpoltstein gemäß § 1 Abs. 3 BauGB das planerische Erfordernis, zusätzliche Wohnbauflächen bereitzustellen.

Ein Teil ihres Bedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen möchte die Stadt Hilpoltstein in ihrem Ortsteil Meckenhausen decken, wo sie am südwestlichen Ortsrand eine gut angebundene Fläche für ein neues Wohngebiet erwerben konnte. Der Ortsteil Meckenhausen ist aufgrund seiner günstigen verkehrlichen Lage an der A9 besonders zur Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen geeignet. In der Vergangenheit hat die Stadt Hilpoltstein in dem Ortsteil bereits mehrere neue Wohngebiete realisiert.

Zur Realisierung des neuen Wohngebietes hat die Stadt Hilpoltstein die Aufstellung des Bebauungsplans Meckenhausen Nr. 5 „An der Sindorsdorfer Straße“ beschlossen. Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auch Flächen umfasst, die im Flächennutzungsplan (FNP) mit einer von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichenden Art der beabsichtigten Bodennutzung dargestellt sind, ergibt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans das Erfordernis zur vorliegenden, nunmehr 35. Änderung des FNP der Stadt Hilpoltstein.

1.2 Plangebiet

Die 35. Änderung des FNP der Stadt Hilpoltstein umfasst die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Meckenhausen Nr. 5 „An der Sindorsdorfer Straße“ gelegenen und im FNP bislang als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellten Flächen. Für die übrigen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen (dieses sind Flächen für den überörtlichen Verkehr gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) ergibt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans kein Erfordernis zu einer Änderung des FNP, so dass die vorliegende Änderung des FNP nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst.

Insgesamt beträgt die Fläche der 35. Änderung des FNP der Stadt Hilpoltstein ca. 3,8 ha (Geltungsbereich Bebauungsplan ca. 4,15 ha).

1.3 Planverfahren

Die 35. Änderung des FNP der Stadt Hilpoltstein erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Meckenhausen Nr. 5 „An der Sindorsdorfer Straße“ und damit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der FNP den Zielen der Raumordnung angepasst sein (Anpassungsgebot). Maßgeblich hierfür sind im vorliegenden Fall das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan der Planungsregion Nürnberg, der an den der Regionalplan anzupassen ist.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das LEP (Stand 01.06.2023) gibt für die Siedlungsentwicklung in Bayern das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vor. Ausnahmen hiervon sind nach LEP 3.2 Z zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Da Potentiale der Innenentwicklung in Hilpoltstein trotz intensiver Bemühungen der Stadt nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen und dem Anbindegebot entsprochen wird, ist die vorliegende Planung als Ausnahme nach LEP Ziel 3.2 mit dem LEP vereinbar.

Durch die vorliegende Änderung des FNP erhöht sich der Umfang der im FNP dargestellten Bauflächen in Hilpoltstein um ca. 3,8 ha. Gleichzeitig stellt der FNP in Hilpoltstein noch ungenutzte Bauflächen dar. Hierzu gehören baulich vorgeprägte und zum Teil bereits erschlossene Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Norden des Ortsteils Meckenhausen sowie Wohnbauflächen im Westen (Bereich Dorotheenhöhe-Süd) und Norden (Bereich am Main-Donau-Kanal) der Kernstadt Hilpoltstein.

Die ungenutzten Bauflächen im Ortsteil Meckenhausen stehen aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer dem Markt derzeit nicht zur Verfügung. Aufgrund des anhaltenden Entwicklungsdrucks in Hilpoltstein ist davon auszugehen, dass die ungenutzten Bauflächen langfristig benötigt werden. Aus Sicht der Stadt Hilpoltstein ist es daher nicht zielführend, im Gegenzug zu der vorliegenden, zusätzlichen Bauflächenausweisung andere, noch ungenutzte Bauflächen aus dem FNP herauszunehmen.

2.2 Regionalplan der Planungsregion Nürnberg

Da der Regionalplan der Planungsregion Nürnberg (Stand 2020) das Mittelzentrum Hilpoltstein und seinen Ortsteil Meckenhausen an der zentralen Entwicklungsachse Nürnberg – Hilpoltstein – Greding darstellt und sich die Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten und Gemeinden an den Entwicklungsachsen, deren Infrastruktur günstige Voraussetzungen bietet, vollziehen soll, entspricht die vorliegende Planung den Zielen des Regionalplans.

3 Planerische Konzeption

3.1 Beabsichtigte Art der Bodennutzung

Im Bereich der 35. Änderung des FNP der Stadt Hilpoltstein wird die beabsichtigte Art der Bodennutzung anstelle von Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB in Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB geändert. Nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung wird die Baufläche als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

3.2 Beabsichtigte Art der Bodennutzung (Bilanz)

Beabsichtigte Art der Bodennutzung im Bereich der FNP-Änderung:

Beabsichtigte Bodennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Bauflächen (Wohnbauflächen)	100,0 %	37.570 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	37.570 m²

4 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Im Änderungsbereich des FNP selbst liegen weder Schutzgebietsausweisungen noch biotopkartierte oder naturschutzfachlich relevante Strukturen vor.

Etwa 10 m nördlich des Änderungsbereich des FNP liegt jedoch die nach Bayerischer Biotopkartierung erfasste Fläche „Feuchte und nasse Hochstaudenfluren westlich von Meckenhausen“ (Biotop-Nr. 6833-1106-008). Dieses Biotop ist gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt. Zudem handelt es sich um einen Lebensraumtyp gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie, der in der Kartierung als ökologisch hochwertig eingestuft wurde.

Aufgrund der geringen Entfernung sowie der ökologischen Wertigkeit des angrenzenden Biotops sind potenzielle Auswirkungen aus der Planung nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen. Im weiteren Planungsverlauf ist sicherzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten. Möglicherweise ist hierzu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt für die relevanten Umweltschutzgüter jeweils eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Maßgeblich für die Beurteilung im Rahmen der FNP-Änderung ist der Vergleich der bisherigen Darstellung im FNP als Fläche für die Landwirtschaft unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung. Eine detaillierte Beurteilung des Eingriffs unter Berücksichtigung konkreter Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den aktuellen Bestand erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planungen.

4.2.1 Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft

Bestand:

Naturräumlich ist der Änderungsbereich des FNP der Untereinheit „Vorland der Südlichen Frankenalb“ (110-A) innerhalb der Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Liasland“ (D59) zuzuordnen.

Geologisch gehört das Plangebiet zur Formation des Feuerletten (Knollenmergel, Keuper, Trias). Es handelt sich um tonige Sedimentgesteine mit sandigen und dolomitischen Einlagerungen. Vorherrschend sind Pseudogleye mit eingeschränkter Versickerungsfähigkeit und Staunässeempfindlichkeit, die nur geringe Bodenfunktionen aufweisen (Geologische Karte von Bayern, M 1:25.000 und M 1:500.000; Übersichtsbodenkarte, M 1:25.000).

Oberflächengewässer sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden. Nördlich des Änderungsbereichs des FNPs verläuft der Hackenbach. Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ100 und HQextrem) liegen überwiegend außerhalb des Änderungsbereichs des FNPs. Lediglich im Bereich der bestehenden Querung im Osten reicht das Überschwemmungsgebiet in den Geltungsbereich hinein. Die Grundwasserverhältnisse werden durch Grundwassergeringleiter geprägt, die ein überwiegend hohes Filtervermögen aufweisen (Hydrogeologische Karte, M 1:500.000).

Der Änderungsbereich des FNPs bildet einen Übergang zwischen bestehender Siedlungsstruktur und dem umgebenden Offenland. Er erfüllt kleinklimatische Ausgleichsfunktionen, insbesondere als Kaltluftentstehungsfläche.

Bewertung:

Mit der Darstellung als Baufläche anstelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist eine Zunahme der Versiegelung verbunden. Dadurch gehen Bodenfunktionen als Lebensraum, landwirtschaftliche Produktionsfläche und Pflanzenstandort verloren. Gleichzeitig werden Retentionsvermögen, Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildung reduziert, während der Oberflächenabfluss zunimmt.

Durch die Überplanung im Bereich der Querung wird das Überschwemmungsgebiet geringfügig betroffen. Insgesamt ist die Gefährdung der Bauflächen durch Hochwasserereignisse als gering einzustufen.

Die Ausweitung der Versiegelung führt zudem zum Verlust lokalklimatisch wirksamer Kaltluftentstehungsflächen und kann eine Aufheizung des Gebiets begünstigen. Allerdings verbleiben die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als wirksame Kaltluftentstehungsgebiete mit ausgleichender Wirkung auf die angrenzende Siedlungsstruktur.

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sollten in der weiteren Planung geeignete Maßnahmen geprüft und festgesetzt werden, um Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zu minimieren.

Unter Berücksichtigung der künftigen Versiegelung ist insgesamt von mittleren Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter auszugehen.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche soll künftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Süden grenzt der Bereich an die Staatsstraße St 2238, im Norden verläuft ein Wirtschaftsweg. Dahinter liegt der Hackenbach mit begleitendem Gehölzbestand sowie einer Baumreihe. Östlich schließen sich bestehende Siedlungsflächen mit Gärten und ein kleiner Uferbereich an, westlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen empfindlicher Arten können trotz der Ortsnähe und der bisherigen intensiven Nutzung nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bewertung:

Die geplante Darstellung als allgemeines Wohngebiet führt zu einer erhöhten Versiegelung im Vergleich zur bisherigen Nutzung. Damit gehen Biotopstrukturen sowie Lebensräume und Nahrungshabitate für Tiere und Pflanzen verloren. Diese Beeinträchtigungen sind voraussichtlich kompensierbar.

Eine angemessene Durchgrünung ist vorzusehen, um den neu geschaffenen Ortsrand ins Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung ist auf nachgelagerten Planungsebenen durchzuführen.

Zur Minderung der Auswirkungen sind u.a. folgende Maßnahmen zu prüfen und ggf. festzusetzen:

- Begrünung nicht überbaubarer Flächen,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Ausschluss ökologisch wertloser Gestaltungen (z. B. große Kiesflächen),
- Einsatz heimischer, standortgerechter Laubgehölze,
- Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen,
- Verzicht auf bodendichte Einfriedungen zur Sicherung der Durchgängigkeit,
- Reduktion nächtlicher Beleuchtung,
- bauzeitliche Schutzmaßnahmen und geregelte Baulandfreimachung.

Unter Berücksichtigung des Ausgangszustands und der möglichen Kompensationsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen insgesamt als gering einzustufen.

4.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestand:

Das Landschaftsbild um Meckenhausen ist geprägt durch eine sanft wellige Kulturlandschaft mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, Streuobstbeständen sowie kleineren Waldflächen. Der Änderungsbereich des FNPs bildet den Übergang zwischen bestehender Siedlungsfläche und offener Flur. Für die Erholung sind die vorhandenen Geh- und Radwege sowie die Wirtschaftswege in der Umgebung von Bedeutung.

Bewertung:

Mit der Entwicklung von Bauflächen am Ortsrand sind Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild verbunden. Durch ortstypische Bauweise und begleitende Begrünung können die Auswirkungen gemindert werden. Insgesamt werden die Beeinträchtigungen als gering eingestuft.

4.2.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Der Änderungsbereich des FNPs liegt am südwestlichen Ortsrand von Meckenhausen und grenzt an bestehende Wohnbebauung sowie an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Von den angrenzenden Flächen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung typische Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüche auftreten. Des Weiteren schließt im Süden die Staatsstraße St2238 an.

Bewertung:

Durch die geplante Nutzung als Wohnbaufläche sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch mittlere Auswirkungen zu erwarten. Diese ergeben sich insbesondere aus der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch den künftigen Anliegerverkehr sowie aus der Lage an der Staatsstraße. Landwirtschaftliche Emissionen aus dem Umfeld sind auch künftig hinzunehmen.

4.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bewertung:

In Meckenhausen sind einige Baudenkmäler in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst. Auch im Umfeld befinden sich einige bekannte Bodendenkmäler. Innerhalb des Änderungsbereichs des FNPs bzw. direkt angrenzend daran sind jedoch weder Baudenkmäler erfasst noch Bodendenkmäler bekannt.

Direkte Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten. Auch indirekte Beeinträchtigungen von Baudenkmälern durch die Veränderung des Ortsbildes, können aufgrund der Entfernung und der Lage des Änderungsbereichs des FNPs ausgeschlossen werden.

Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z. B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Der Bau ist vorübergehend einzustellen.

Sofern im Änderungsbereich des FNPs keine Bodendenkmäler auftreten, werden die Auswirkungen der FNP-Änderung auf Kultur- und Sachgüter als gering bewertet.

4.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Gebiet der FNP-Änderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die FNP-Änderung bliebe die Fläche weiterhin als Ackerfläche zugeordnet. Die bestehende Nutzung als bewirtschafteter Intensivacker würde fortgesetzt werden. Durch die Darstellung als allgemeines Wohngebiet wird eine planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung und bauliche Weiterentwicklung geschaffen, womit eine organische Siedlungsentwicklung unterstützt wird.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die Verpflichtung zur Eingriffsvermeidung/-minimierung gemäß § 15 BNatSchG macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig. Ziel der Planung ist es, mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf ein Minimum zu begrenzen. Die vorbereitende Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch kann diese einen möglichen Eingriff vorbereiten.

Entsprechend der Planungsebene können im Rahmen der FNP-Änderung lediglich übergeordnete Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben werden. Im Rahmen künftiger, konkretisierter Planungen sind die Notwendigkeit und ggf. der Umfang von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen sowie bei Bedarf geeignete Maßnahmen festzulegen. Dies betrifft auch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen, die das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermeiden. Können Verbotstatbestände nicht verhindert werden, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Hinweise auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (vgl. Kapitel 4.2) gegeben.

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Das Erfordernis naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht kann das Plangebiet als geeignet für die Darstellung eines allgemeinen Wohngebiets eingestuft werden. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.2 beschriebenen Aspekte und möglichen Festsetzungen kann eine verträgliche Siedlungserweiterung erfolgen.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 35. Änderung des FNP der Stadt Hilpoltstein wird die planungsrechtliche Grundlage dafür geschaffen, eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche künftig als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Durch die künftige Bebauung sind ein höherer Versiegelungsgrad sowie der Verlust natürlicher Bodenfunktionen und einfacher Biotopstrukturen zu erwarten. Die betroffenen Strukturen werden insgesamt als von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet.

Die Fläche liegt in direktem Anschluss an bestehende Siedlungs- und landwirtschaftlich genutzte Flächen und ermöglicht eine organische Siedlungserweiterung.

Artenschutzrechtlich relevante Strukturen sind vor Umbaumaßnahmen oder Gehölzentfernungen zu prüfen. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzulegen.

Konkrete Festlegungen zu Ein- und Durchgrünung, Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen können erforderlichenfalls im weiteren Planungsverlauf erfolgen. Unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen ist die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht für die geplante Nutzung geeignet.

Die nachstehende Tabelle 1 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichtes.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden, Wasser, Klima/Luft	mittel
Tiere und Pflanzen	gering
Landschaft und Erholung	gering
Mensch	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering

5 Aufstellungsvermerk

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hilpoltstein wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 16.01.2025

geändert: 23.10.2025

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Hilpoltstein, den

Markus Mahl

Erster Bürgermeister