

# Stadt Hilpoltstein

## 15. Änderung des Flächennutzungsplans

### Begründung mit Umweltbericht



## Ausfertigung

Stand 08.10.2020

ERMISCH  
  
& PARTNER

## LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch  
Dipl.Ing.(FH)  
Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten  
91154 Roth  
Fax. 09171/87560

[www.Ermisch-Partner.de](http://www.Ermisch-Partner.de) / [info@Ermisch-Partner.de](mailto:info@Ermisch-Partner.de)



## 1 Rahmenbedingungen

### 1.1 Ziel und Zweck der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein soll lt. Änderungsbeschluss des Stadtrates vom 12.12.2019 in vier Teilbereichen geändert werden.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Änderungsbereiche:

1. Änderungsbereich Tandl auf Teilbereichen der Flurstücke 868 und 869, Gemarkung Lay
2. Änderungsbereich Weinsfeld auf den Flurstücken 69/2, 69 (Teilfläche), 67 (Teilfläche) und 65 (Teilfläche), Gemarkung Weinsfeld
3. Änderungsbereich Eibach auf den Flurstücken 77/3 und 77/4, Gemarkung Patersholz
4. Änderungsbereich Post Hilpoltstein auf dem Flurstück 358/22, Gemarkung Hilpoltstein

Alle vier Flächen sollen im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt werden.

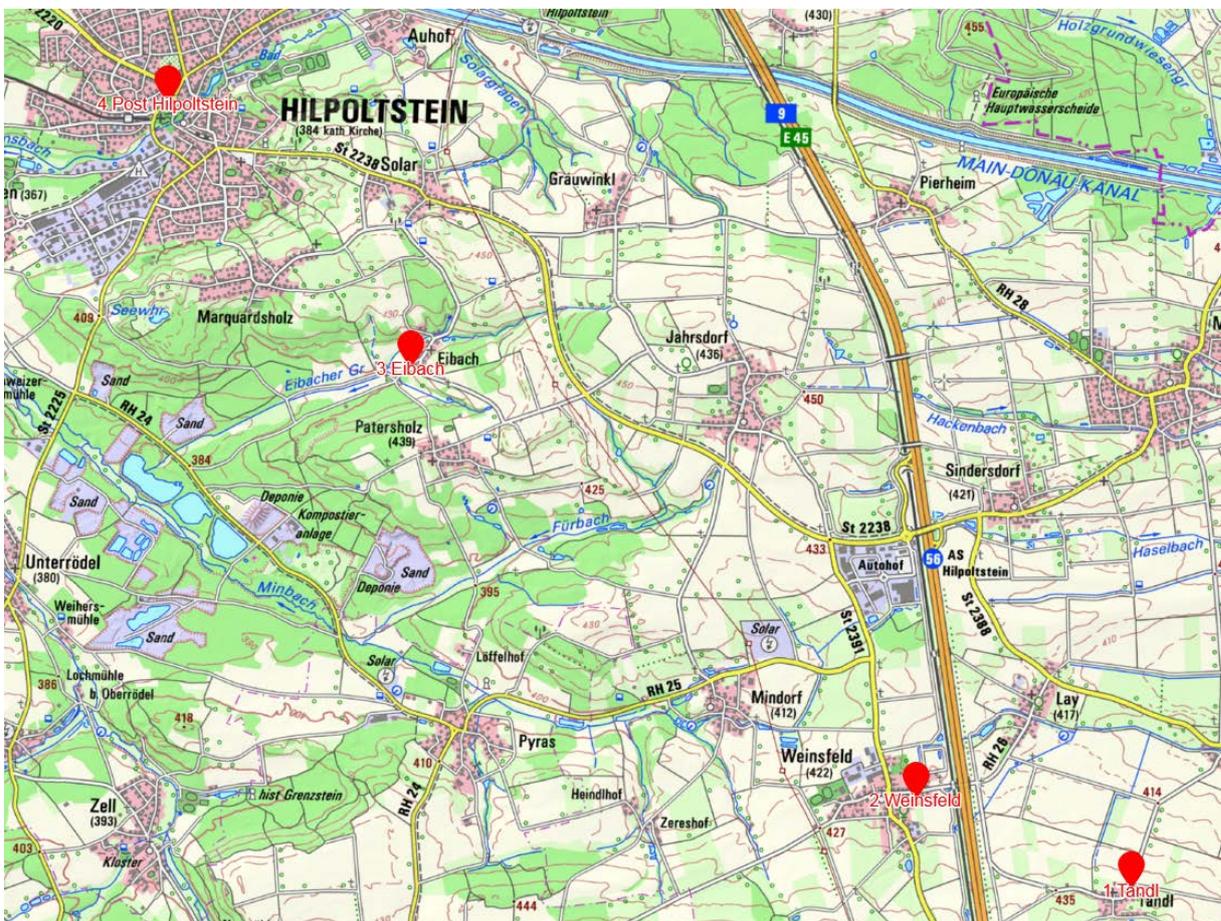


Abb. 1 Übersichtslageplan 15. FNP Änderung Stadt Hilpoltstein

## 1.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Hilpoltstein gehört zur Industrieregion Mittelfranken (7) und liegt im ländlichen Teilraum, im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen.

Naturräumlich ist Hilpoltstein der Haupteinheit 113 - Mittelfränkisches Becken mit der Untereinheit 113.5 – Nürnberger Becken und Sandplatten zuzuordnen. Die Nutzung ist in die Kategorie „Intensive Landnutzung“ eingeordnet.

## 1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Grundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist und des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 geändert worden ist (GVBl. 2019 S.408), die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP mit einbezogen.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans.

## 2 Inhalt der Änderung

### Änderungsbereich Tandl auf Teilbereichen der Flurstücke 868 und 869, Gemarkung Lay

Das Planblatt des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilpoltstein stellt den ca. 2.664 m<sup>2</sup> umfassenden Änderungsbereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um eine weitere Wohnbebauung im Ortsteil Tandl zuzulassen, soll der Bereich künftig als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt werden. Die südlich dargestellte und z.T. biotopkartierte Hecke bleibt unverändert erhalten.

### Änderungsbereich Weinsfeld auf den Flurstücken 69/2, 69 (Teilfläche), 67 (Teilfläche) und 65 (Teilfläche), Gemarkung Weinsfeld

Das Planblatt des Flächennutzungsplanes stellt den ca. 3.726 m<sup>2</sup> umfassenden Änderungsbereich bisher als sonstige Grünfläche dar. Mit der bereits 2016 abgeschlossenen Einbeziehungssatzung "Westlicher Ortsrand von Weinsfeld" zur Errichtung von Einfamilienwohnhäusern ist die Änderung in eine gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO mit dem Erhalt der südlich liegenden Heckenbestände notwendig.

#### Änderungsbereich Eibach auf den Flurstücken 77/3 und 77/4, Gemarkung Patersholz

Der ca. 1.438 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich wird bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie in Teilen als öffentlicher Spielplatz dargestellt. Aufgrund der 2018 abgeschlossenen Ergänzungssatzung "Südwestlicher Ortsrand von Eibach" ist es erforderlich, die Flächen als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO mit einer randlichen Eingrünung darzustellen. Gleichzeitig wird die genaue Abgrenzung des Bodendenkmals aktualisiert.

Mit der Einbeziehungssatzung wurden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung zweier Einfamilienwohnhäuser geschaffen.

#### Änderungsbereich Post Hilpoltstein auf dem Flurstück 358/22, Gemarkung Hilpoltstein

Der bisher als Fläche für den Gemeinbedarf "Post" dargestellte Bereich mit einer Größe von ca. 836 m<sup>2</sup> soll ebenfalls als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt werden. Dies ist erforderlich, da die Deutsche Post nicht mehr auf dem Gelände angesiedelt ist und dort mittlerweile Gewerbe vorherrscht.

### **3 Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Städtebau, Erschließung, Immissionen**

##### Änderungsbereich Tandl

Der Änderungsbereich liegt im Nordosten vom Ortsteil Tandl an einer Ortsstraße, welche westlich des Änderungsbereiches bereits mit Einfamilienwohnhäusern bebaut ist. Durch die Flächennutzungsplanänderung kommt es zu einer kleinflächigen Ortsabrundung, die eine östliche Bebauung der Ortsstraße ermöglicht.

Die Bebauung sollte sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen, was im Zuge der Einzelbauanträge zu berücksichtigen ist.

Die südlich liegende Hecke ist in ihrem Bestand zu erhalten. Das gleiche gilt für das im FNP nicht dargestellte Feldkreuz mit Sitzbank im Nordwesten des Änderungsbereiches.

Die Flurstücke sind über die westlich verlaufende Ortsstraße bereits erschlossen.

Im näheren Umfeld befindet sich auf Flur-Nr. 870 ein Dammwildgehege und Althofstellen mit Kleintierhaltung. Mit entsprechenden für ein Dorfgebiet ortsüblichen Immissionen ist somit zu rechnen.



Abb. 2 Änderungsbereich von Norden aus mit Blick auf den Ortsteil Tandl



Abb. 3 Blick von der Ortsstraße nach Tandl

### Änderungsbereich Weinsfeld

Der Änderungsbereich liegt im Osten von Weinsfeld rund 250 m von der Bundesautobahn BAB 9 entfernt, wodurch gewisse Lärmimmissionen nicht ausgeschlossen werden können.

Da es sich um eine Hinterliegerbebauung handelt, trägt diese zur Verdichtung des Ortes bei und führt nicht zu einer Erweiterung des Ortsteils entlang der Hauptverkehrsachsen.

Auch wenn ein paar Einzelbäume der geplanten Bebauung weichen müssen, so bleibt die dichte Hecke im Süden vorhanden und trägt weiterhin zur Ortsrandeingrünung bei.

Aktive landwirtschaftliche Betriebe sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Mit für ein Dorfgebiet ortsüblichen Immissionen ist dennoch zu rechnen.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke kann von der Ortsstraße "Weinsfeld B" (Kreisstraße RH26) aus als Hinterlieger-Erschließung erfolgen und ist durch eine Sondervereinbarung zu regeln.



Abb. 4 Blick von der Südgrenze auf Flurstück Nr. 65



Abb. 5 Gehölzbestand und Feldweg am Südrand des Gebietes

### Änderungsbereich Eibach

Der Änderungsbereich liegt in der kleinen Ortschaft Eibach, die durch die geplante Bebauung entlang der Ortsstraße Richtung Südwesten um zwei Bauplätze erweitert wird. Mit der in der Ergänzungssatzung festgelegten Eingrünung ist die minimale Erweiterung städtebaulich vertretbar. Diese wird durch das südwestlich anschließende kleine Waldgrundstück ohnehin begrenzt.

Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung wurden so gewählt, dass sich die beiden Einfamilienwohnhäuser der fränkischen Satteldach-Bauweise der benachbarten Gebäude, insbesondere in Dachform, Dachneigung und Gebäudehöhe, anpassen.

Die Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt von der Ortsstraße aus, die aufgrund der Böschungssituation schräg verläuft.

Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich ein kleiner Waldbestand. Gemäß Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten sollte im Baumfallbereich (25 m) keine Gebäude errichtet werden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

### Änderungsbereich Post Hilpoltstein

Hierbei handelt es sich um eine Anpassung der aktuellen Nutzung des Grundstückes am Altstadtring, die keine städtebaulichen Auswirkungen hat.

## 3.2 Ver- und Entsorgung

Die Änderungsbereiche können an das Strom- Wasser- und Kanalnetz der jeweiligen Orte angeschlossen werden, so dass eine geregelte Ver- und Entsorgung gegeben ist.

In den Änderungsbereichen Weinsfeld, Eibach und Post Hilpoltstein befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien bleiben weiterhin gewährleistet.

## 4 Umweltbericht

### 4.1 Bestandsbeschreibung

#### Änderungsbereich Tandl

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird als Intensivgrünland genutzt.

Im Süden befindet sich eine z.T. biotopkartierte Hecke mit der Nummer 6833-0143. Es handelt sich um eine Feldhecke, die vor allem von Schlehe dominiert wird, punktuell mit Hasel, Feldahorn und Eiche. Im Bereich des Feldkreuzes im Nordwesten befinden sich kleinflächig Sträucher.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Jurensismergel- oder Opalinuston-Formation, ungegliedert. Die als lehmiger Sand (Süden) und Ton (Norden) eingestuft Böden weisen eine geringe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit auf.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und deren Umfeld liegen keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter, die beeinträchtigt werden könnten.

Das im Nordosten stehende Feldkreuz bleibt bei einer Bebauung der Grundstücke bestehen.

Wasserschutzgebiete, Gewässer oder Bereiche mit hohem Grundwasserstand sind von der Planung nicht betroffen.



Abb. 6 : Luftbild Änderungsbereich Tandl

### Änderungsbereich Weinsfeld

Die un bebauten Flächen im Gebiet werden zum größten Teil als Obstwiesen bewirtschaftet. Die Hecken am Ost- und Südrand der sonstigen Grünfläche sind in der amtlichen Biotopkartierung weiter östlich als Biotope (6833-0094-010) erfasst. Sie setzen sich vor allem aus Haselnuss (*Corylus avellana*) und teilweise auch aus Lebensbaum (*Thuja orientalis*) zusammen.

Der Änderungsbereich gehört zum Naturpark "Altmühltal".

Bau- und Bodendenkmäler befinden sich nicht im Änderungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung.

Als geologische Haupteinheit herrscht die Posidonienschiefer-Formation, ungegliedert vor, aus der sich überwiegend Pseudogley, verbreitet Braunerde-Pseudogley aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) mit einer durchschnittlichen Bonität entwickelt hat.

Wasserschutzgebiete, Gewässer oder Bereiche mit hohem Grundwasserstand sind von der Planung nicht betroffen.

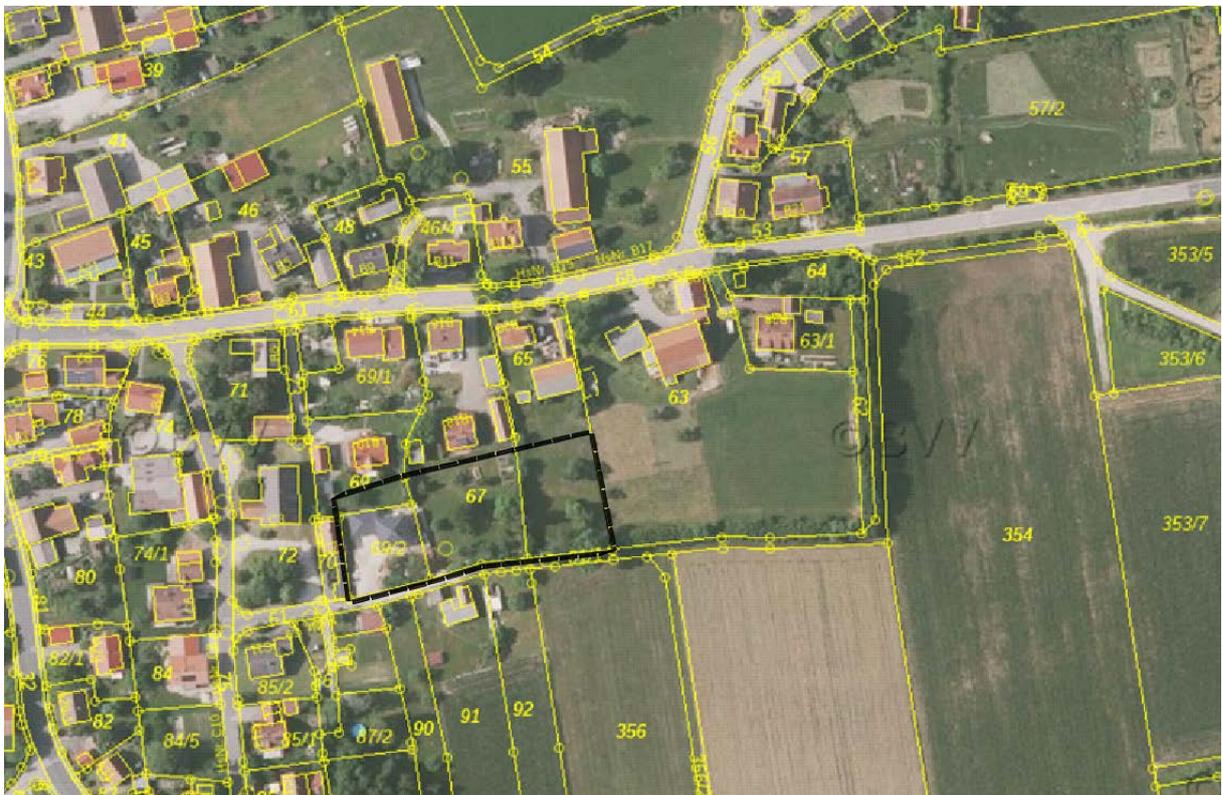


Abb. 7 Luftbild Änderungsbereich Weinsfeld

### Änderungsbereich Eibach

Die Flächen wurden bislang als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf der nordöstlichen Hälfte befand sich ein kaum genutzter Spielplatz.

Entlang der Ortsstraße ist die Böschung mit einer Baumhecke bewachsen. Die östliche Grundstücksgrenze wird von einem höheren Baumbestand gebildet. Als südliche Einfassung des Spielplatzes befand sich eine weitere Baumhecke.

Biotopkartierte Bestände, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Natura 2000 Gebiete liegen nicht im Nahbereich der betroffenen Flurstücke.

Der Änderungsbereich gehört zum Oberen Burgsandstein, aus dem sich fast ausschließlich Braunerde entwickelt hat. Die lehmigen Sande sind von unterdurchschnittlicher Bonität.

Im Geltungsbereich der FNP-Änderung befindet sich das Bodendenkmal D-5-6833-0100 " Siedlung der Steinzeiten".

Wasserschutzgebiete oder Bereiche mit hohem Grundwasserstand sind von der Planung nicht betroffen. Der Eibacher Graben verläuft in rund 150 m nördlich sowie ein Seitenarm rund 120 m südlich des Änderungsbereiches.



Abb. 8 Luftbild Änderungsbereich Eibach

### Änderungsbereich Post Hilpoltstein

Der Anpassungsbereich liegt im Stadtgebiet Hilpoltstein auf einer bereits fast vollständig versiegelten Fläche ohne nennenswerte Bedeutung für Natur und Landschaft.



Abb. 9 Luftbild Änderungsbereich Post Hilpoltstein

## 4.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

### Änderungsbereich Tandler

Da die Flächennutzungsplanänderung in das intensiv genutzte Grünland eingreift, ist mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt zu rechnen, die im Detail zu prüfen und zu kompensieren sein werden.

Eine genaue Bilanzierung des Eingriffs und dessen Kompensation sind im Falle eines Einzelbauantrages nach der Bayerischen Kompensationsverordnung zu ermitteln und festzulegen.

Zu einem nachfolgenden Bauantrag ist ferner eine Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorzulegen.

Auswirkungen auf das ca. 180 m südlich liegende Landschaftsschutzgebiet "Schutzzone im Naturpark Altmühltal" sind nicht gegeben.

Auch nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind nicht gegeben, da von einer lockeren, der Umgebung angepassten Bebauung ausgegangen werden kann, die eine ausreichende Durchlüftung vorsieht.

Durch die Bebauung erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Fläche und Boden. Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 für gemischte Bauflächen wäre dies eine Neuversiegelung von rund 1.600 m<sup>2</sup>.

Bei einer kleinflächigen und angepassten zusätzlichen Bebauung werden das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im Einzelbauantrag sollte durch einen Freiflächengestaltungsplan eine Eingrünung festgelegt werden.

#### Änderungsbereich Weinsfeld

Durch die geplante Bebauung erfolgt ein Eingriff in einen Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen. Es kommt zur Rodung einiger Obstbäume und einer nicht unerheblichen Neuversiegelung.

Der naturschutzfachliche Eingriff wurde im Rahmen der Einbeziehungssatzung Weinsfeld bereits ermittelt und durch eine Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Hilpoltstein ausgeglichen (Fl.Nr. 320, Gemarkung Hofstetten). Auf weitere Ausführungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.

Ebenfalls wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen, die Bestandteil der Begründung zur Einbeziehungssatzung ist.

#### Änderungsbereich Eibach

Mit der in der Einbeziehungssatzung "Südwestlicher Ortsrand von Eibach" festgesetzten Grundflächenzahl von max. 0,35 wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser so weit wie möglich begrenzt.

Die bestehende Hecke und einige Bäume sind zu erhalten, wodurch die Einbindung in die Landschaft sichergestellt werden soll. Hinzu kommt die Anlage einer Streuobstwiese unmittelbar angrenzend sowie die Waldsaumpflanzung entlang des südwestlichen Waldstückes, welche neben einer naturschutzfachlichen Aufwertung auch eine Ortsrandgestaltung darstellen. Die Maßnahmen dienen dem vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgte auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Teil der Begründung zur Einbeziehungssatzung.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Eine Abstimmung mit dem Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erfolgte im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung.

#### Änderungsbereich Post Hilpoltstein

Durch die Anpassung der Nutzung sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft gegeben.

### 4.3 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Aktuell sind aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur in den Änderungsbereichen keine besonderen biozönotischen oder sonstigen Abhängigkeiten erkennbar, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

#### 4.4 Risikoabschätzung von Hochwasser und Starkregenereignissen

Durch zunehmende Hochwasser und Starkregenereignisse müssen Städte und Gemeinden daraus resultierende Risiken bereits bei der Erarbeitung von Bauleitplänen berücksichtigen.

Zum Thema Hochwasser kann festgehalten werden, dass keine der Änderungsbereiche in einem festgesetztem Überschwemmungsbereich liegt und auch keine bekannten Hochwassergefahrenflächen (HQ 100 und HQ extrem) und Bereiche mit hohem Grundwasserstand tangiert werden. Fließgewässer jeglicher Art liegen außerhalb der Änderungsbereiche.

Zum Thema Starkregenereignisse wird im Folgenden eine grobe Analyse der topographischen Situationen in den Änderungsbereichen vorgenommen, um frühzeitig auf Bereiche mit erhöhtem Risiko von Sturzfluten hinzuweisen.

Um das allgemeine Risiko bei Starkregenereignissen zu minimieren sind grundsätzlich folgende Maßnahmen zu empfehlen:

- Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgargeneinfahrten etc.) sollten etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorgesehen werden.
- Keller sollten als dichte Wannens ausgebildet sein.

##### Änderungsbereich Tandl

Die Ortschaft Tandl liegt am Fuße des 551 m ü. NN liegendem Hutbühl, wodurch aufgrund der Topographie ein erhöhtes Risiko bei Starkregenereignissen besteht. Der Änderungsbereich selbst liegt jedoch im hinteren Bereich der Ortschaft und ist durch die Ortsverbindungsstraße nach Hagenbuch, die zum seitlichen Abflussgeschehen beiträgt, vom Hutbühl räumlich getrennt.

##### Änderungsbereich Weinsfeld

Weinfels liegt an einem nur sehr leicht Richtung Nordwesten ansteigendem Gelände, wobei ein deutlicher Anstieg erst 1,2 km entfernt vom Änderungsbereich am Fuße des Eichelberges beginnt. Ein aufgrund der Topographie erhöhtes Risiko bei Starkregenereignissen ist daher unwahrscheinlicher.

##### Änderungsbereich Eibach

Die auf ca. 410-420 m ü NN gelegene Ortschaft Eibach ist umgeben von höher gelegenen Bereichen wie Patersholz im Süden (ca. 440 m ü NN), Breitenloh im Osten (ca. 450 m ü NN) und Steinerweg im Norden (ca. 450 m ü NN). Der Änderungsbereich befindet sich dabei auf einer leichten Anhöhe, die sich zwischen den beiden im Norden und Süden vorbeiführenden Gräben (Eibacher Graben) befindet, die geeignet sind bei Starkregenereignissen das anfallende Niederschlagswasser Richtung Westen abzuführen. Von Osten kommendes Niederschlagswasser kann lediglich durch Entwässerungseinrichtungen an der Ortsverbindungsstraße aufgehalten werden. In wie weit dies im Falle eines Starkregenereignisses ausreichend wäre, kann nicht beurteilt werden. Grundsätzlich sollte daher ein erhöhtes Risiko angenommen werden.

##### Änderungsbereich Post Hilpoltstein

Da sich hinsichtlich der Bebauung und Versiegelung keine Änderungen ergeben und auch keine Wohnnutzung im Gebiet geplant ist, wird von keinem erhöhten Risiko bei Starkregenereignissen ausgegangen.

## 4.5 Geprüfte Alternativen

### Änderungsbereich Tandl

Der Änderungsbereich kann durch die bereits vorhandene Erschließung und die Lage im Anschluss an bestehende gemischte Bauflächen als städtebaulich angebunden betrachtet werden. Zudem handelt es sich um naturschutzfachlich wenig wertvolle Fläche.

Alternative Standorte in Tandl sind entweder nicht erschlossen, naturschutzfachlich hochwertiger oder führen zu einer Zersiedlung entlang der Ortsstraßen. Zudem ist eine bauliche Entwicklung in Tandl aufgrund des südlich anschließenden Landschaftsschutzgebietes und der westlich in rund 850 m Entfernung verlaufenden Bundesautobahn A9 bereits deutlich eingeschränkt.

### Änderungsbereich Weinsfeld

Der Änderungsbereich stellt eine sinnvolle Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur dar und erfüllt dabei auch die Anforderungen an einen möglichst schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Alternative wäre die Neuausweisung von Bauflächen mit einer eigenen Erschließung und der damit verbundene höhere Flächenverbrauch.

### Änderungsbereich Eibach

Alternative Bauplätze entlang der bestehenden Ortsstraßen sind in der kleinen Ortschaft Eibach nicht vorhanden. Andere Standorte würden zu einer stärkeren Zersiedlung oder zu Eingriffen in naturschutzfachlich sensible Bereiche führen.

## 5 Zusammenfassung

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Hilpoltstein werden in vier Teilbereichen gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Von den Planungen gehen vor allem kleinräumige Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna, Fläche und Boden einher. Bei einer der Umgebung angepassten Bauweise mit einer naturnahen Eingrünung sind Auswirkungen auf weitere Schutzgüter nicht zu erwarten.

Eine konkrete Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die neu zu bebauenden Flächen ist für den Bereich Tandl im Rahmen einer Einzelbaugenehmigung zu erstellen. Hierbei ist auf den Erhalt der südlich gelegenen Hecke und des Feldkreuzes im Nordwesten zu achten.

Ebenfalls ist der spezielle Artenschutz nach § 44 und § 67 BNatSchG als Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung des Vorhabens im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu prüfen.

Für die Bereiche Weinsfeld und Eibach erfolgten eine Eingriffsbilanzierung, die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen und die Erstellung einer saP im Rahmen der jeweils aufgestellten Einbeziehungs-satzungen.

Mit der Nutzungsanpassung im Bereich Post Hilpoltstein sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden.

## 6 Aufstellungsvermerk

Roth, den .....

Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH)  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Stadt Hilpoltstein

Hilpoltstein, den ..... ..

Markus Mahl, 1. Bürgermeister

geändert: .....