

Stadt Hilpoltstein

18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
FÜR DEN BEREICH
„LOHBACH/ FREYSTÄDTER STRÄßE“



Begründung

Stand 18.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Verfahrensablauf und Grundlagen	2
1.1	Verfahrensablauf	2
1.2	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB	2
1.3	Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung	2
2	Anlass und Erfordernis der Planung	3
3	Ziele der Planung	4
4	Einfügung in die übergeordnete Planung	4
4.1	Bevölkerungsentwicklung, Bedarf	5
4.2	Auswahl von Standortalternativen	6
5	Umweltbericht	6
6	Planung	7
6.1	Räumliche Lage des Änderungsbereiches	7
6.2	Nutzung	7
6.3	Verkehrserschließung	8
6.4	Ver- und Entsorgung, Kanalanbindung	8
6.5	Emissionen/ Immissionen	8
6.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
6.7	Artenschutz	9
6.8	Flächenbilanzierung	11
6.9	Gegenüberstellung der Darstellungen	12

1 Verfahrensablauf und Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf

Der Stadtrat Hilpoltstein hat beschlossen, für das Plangebiet den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt zu ändern. Das Planverfahren wurde durch Änderungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Hilpoltstein vom 15.04.2021/ Ergänzung 20.04.2023 eingeleitet. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.03.2021 die Ergänzung am 08.05.2023 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Die FNP-Änderung trägt die Bezeichnung „18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Lohbach/ Freystädter Straße“. Der Geltungsbereich der Teiländerung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9,0 ha.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit der Möglichkeit zur Einsichtnahme des Plans und der Stellungnahme erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 08.05.2023 (Aushang) in dem Zeitraum vom 16.05.2023 bis einschl. 21.07.2023.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde zeitgleich zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Der ausgearbeitete Änderungsentwurf i.d.F. vom (Datum) wurde vom Stadtrat am (Datum) gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat ebenfalls gleichzeitig in dem Zeitraum vom (Datum) bis einschl. (Datum) stattgefunden.

Mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.2025 wurde die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich – „Lohbach/ Freystädter Straße“ – i.d.F. vom (Datum) festgestellt.

Mit Bescheid vom (Datum) hat das Landratsamt Roth die 18. FNP-Änderung genehmigt.

Die Genehmigung wurde am (Datum) gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird die genehmigte 18. Änderung des für den Teilbereich - „Lohbach/ Freystädter Straße“- wirksam.

1.2 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Die vorliegende 18. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Die 18. Änderung besitzt keine Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinden.

1.3 Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

Grundlagen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP) sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung.

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



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt auf Grundlage der Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen eigenständigen Teil der Begründung zur Änderung des FNP.

2 Anlass und Erfordernis der Planung

Bei dem beabsichtigten Plangebiet handelt es sich um ein sich im Umbruch befindliches Quartier. Durch unmittelbare Nachbarschaften von großflächigem Gewerbe und Wohnnutzung bestand eine Gemengelage. Nach Aufgabe von Gewerbenutzungen im Gebiet, verbunden mit teilweisem Gebäudeleerstand, ergab sich damit für Stadt ein Planungserfordernis zur langfristigen Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen. Durch Neuregulierungen der Art der zulässigen Nutzungen sollen verträgliche Nutzungszuordnungen gewährleistet werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde damit erforderlich und dient dem Zweck der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich. Die Stadt Hilpoltstein kommt dadurch den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist (Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB).

Daneben trägt die Planung dazu bei, die Ergebnisse des vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts (SEK) zu berücksichtigen und umzusetzen.

Zur Sicherung der Planungsziele während der Planaufstellung wurde eine Veränderungssperre erlassen.

3 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Stadt Hilpoltstein die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Nutzung der Fläche schaffen um einer drohenden Gefahr sich bildender oder verstärkender städtebaulicher Mißstände wie Gemengelagen oder Gebäudeleerstand frühzeitig entgegen zu wirken.

Durch die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Gebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Bei der 18. FNP-Änderung handelt es sich um eine Maßnahme zur Aktivierung eines innerörtlichen Flächenpotenzials. Somit entspricht das Vorhaben dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung dient die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes dazu, bereits baulich genutzte Fläche zur Deckung des Bedarfs an benötigtem Wohnraum bauleitplanerisch vorzubereiten.

Ziele der Planung sind insbesondere

- die Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Neuordnung der Nutzungen mit Beseitigung unverträglicher Nutzungsnachbarschaften, Vermeidung von Nutzungskonflikten,
- die Bereitstellung von Wohnbauflächen für von dringend benötigtem Wohnraum,
- und die Beseitigung von Leerstand bzw. Teilleerstand und Wiedernutzung bereits erschlossener Flächen im Innenbereich

4 Einfügung in die übergeordnete Planung

Einfügung in das Landesentwicklungsprogramm (LEP) und in den Regionalplan (RP)

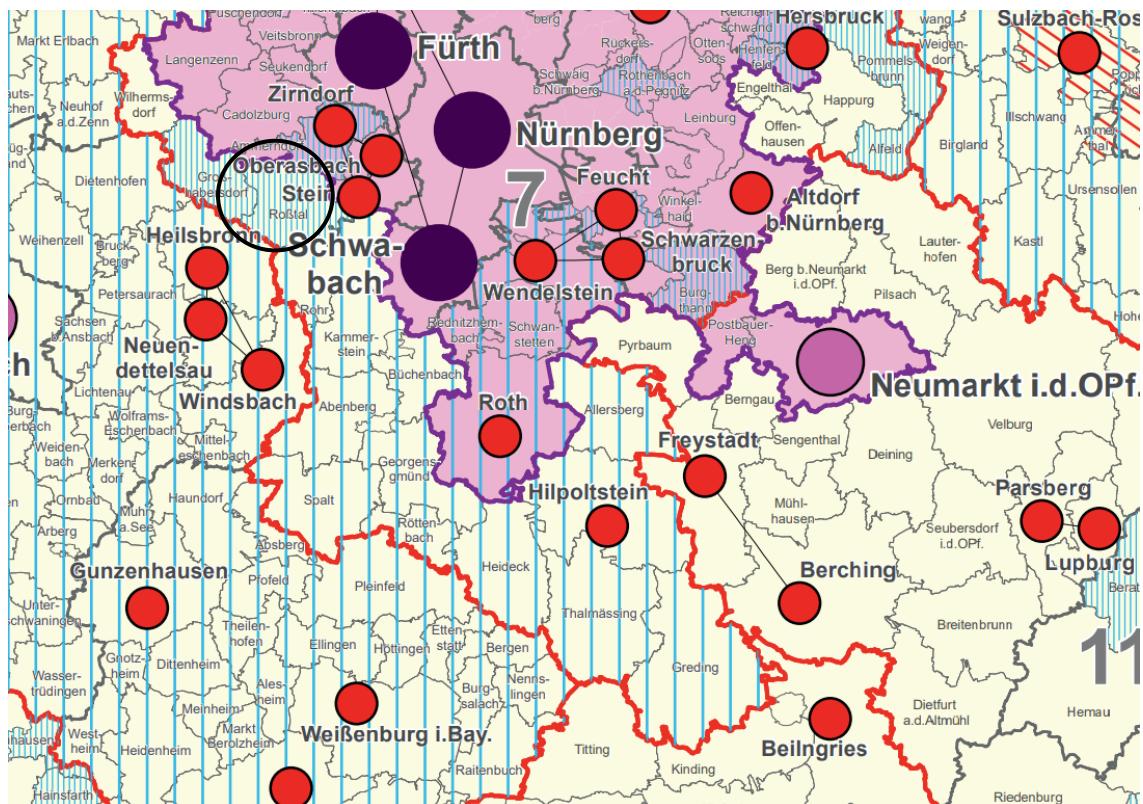
Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2018) zählt die Stadt Hilpoltstein zu einer Kreisregion im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf in der Region 7 „Region Nürnberg“. In der Strukturkarte (LEP 2018) wird das Stadtgebiet Hilpoltstein als Mittelzentrum dargestellt.

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Untereinheit „Freystädter Albvorland“ (111.0) innerhalb der Haupteinheit „Vorland der Mittleren Frankenalb“ (111) zugeordnet. Die Landnutzung in der Umgebung von Hilpoltstein ist überwiegend geprägt von intensiver Landnutzung (laut Begründungskarte 1 zur ökologisch-funktionellen Raumgliederung).

Gemäß Regionalplan soll insbesondere im südlichen Mittelbereich Roth, zu dem der Planungsraum gehört, auf eine Stabilisierung der Wohnbevölkerung hingewirkt werden (vgl. Ziel 2.3.2.2 RP).

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist neben den Grundsätzen des Flächensparens (LEP 3.1, vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) auch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (LEP 3.2 vgl. auch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und die Vermeidung von Zersiedelung (LEP 3.3) als verbindliches Ziel verankert.

Die Überplanung und Nachverdichtung einer bebauten Fläche leistet einen Beitrag zur Umsetzung der allgemeinen raumordnerischen Ziele des LEP zum Flächensparen, des Ziels der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, des Ziels zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Vermeidung von Zersiedlung.



Ausschnitt Strukturkarte (LEP 2018, Anhang 2)

Gemäß des Regionalplans der Region (7) liegt Hilpoltstein als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen.

Zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes zur Siedlungsstruktur ist unter Punkt 2.2.3 (Fortschreibung-Stand 22.06. 2020) dargelegt:

(G) Der Schwerpunkt der polyzentrischen Siedlungsentwicklung in der Region Nürnberg soll insbesondere auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden.

(G) In den Zentralen Orten, insbesondere in den großen zentralörtlichen Flächenkommunen, soll sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich wird den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes zur Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

4.1 Bevölkerungsentwicklung, Bedarf

Im Gemeindegebiet der Stadt Hilpoltstein leben derzeit 13.731 Personen (Stand 31.12.2019), die sich neben der Kernstadt auf 32 Ortsteile verteilen.

Nachdem sich die Bevölkerung in den vergangenen Jahren bereits positiv entwickelt hat, geht der Demographiespiegel des Bayerischen Landesamt für Statistik¹ für die Stadt Hilpoltstein von einer stark zunehmenden Veränderung für 2039 gegenüber 2019 aus. Ausgehend von 13.731 Einwohnern im Jahr 2019 wird der Stadt Hilpoltstein ein Wachstum auf ca. 14.800 Einwohner bis zum Jahr 2039 prognostiziert. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von ca. 7,5 %.

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung² für den Landkreis Roth prognostiziert für das Jahr 2039 eine positive Veränderung in Höhe von 1,3 % gegenüber dem Jahr 2019. Die Stadt Hilpoltstein weist im Vergleich zum Landkreis eine deutlich höhere Prognose auf.

Der mit dieser Entwicklung einhergehende Wohnraumbedarf soll nach der siedlungspolitischen Zielsetzung der Stadt Hilpoltstein vorrangig im Kernort Hilpoltstein gedeckt werden, hier bieten sich neben der Erschließung neuer Siedlungsflächen vorrangig die Nutzung von Potentialen im Bestand im Rahmen der Nachverdichtung an..

Aufbauend auf den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB und zur Sicherung einer nachhaltigen, sozialen und ökologischen Siedlungsentwicklung ist die Stadt Hilpoltstein grundsätzlich bestrebt Baulücken, Leerstände, Brachen und gering genutzte Flächen innerorts vorrangig zu mobilisieren und einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderungen werden im Wege der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Bebauungsplänen getroffen.

4.2 **Auswahl von Standortalternativen**

Bei vorliegendem Plangebiet handelt es sich um eine innerstadtnahe Fläche, vollständig in den Siedlungskörper integrierte Fläche die nahezu vollständig bebaut ist. Im Hinblick auf eine nachhaltige Flächennutzung ist es erforderlich verträgliche Nutzungsabschaffungen zu gewährleisten und für die Stadtentwicklung zunächst bestehende innerstadtnahe Flächen nachzuverdichten, bevor Flächen am Siedlungsrand zu Bauzwecken erschlossen und versiegelt werden. Demzufolge sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht untersucht worden.

5 **Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist gem. § 2 ff. BauGB eigenständiger Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung des Abwägungsmaterials und zur Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Gemeinde legt hierbei für jede FNP-Änderung den Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden und voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, der für die Abwägung erforderlich ist, einzeln fest.

Da die 18. Änderung des FNP für den Teilbereich – Lobach/ Freystädter Straße – gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 –“Lobach/ Freystädter Straße” – im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt, ist es zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen sachgerecht, nur eine Umweltprüfung durchzuführen, sodass in diesem Fall der Umweltbericht für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan – auch für diese FNP-Änderung gilt.

¹ Beiträge zur Statistik, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Hilpoltstein, Berechnungen bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth im August 2021.

² Beiträge zur Statistik, Heft 553, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth im Dezember 2020.

6 Planung

6.1 Räumliche Lage des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Nordosten des Stadtgebietes an der Staatsstraße St 2220.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird im Norden Westen und Südwesten von bestehenden Wohngebietsflächen bzw. Mischbauflächen begrenzt. Im östlichen Anschluss an den Änderungsbereich schließen gewerblich genutzte Bauflächen sowie die als Gemeinbedarfsflächen dargestellten Flächen des städtischen Bauhofs und des Kreisbauhofs an. Im Südosten wird der Änderungsbereich durch den Talraum des Lohbachs begrenzt.



Abbildung 2: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas (03/2022)

6.2 Nutzung

Das Plangebiet ist größtenteils durch Wohnnutzung geprägt, die in Teilbereichen untergeordnet mit gewerblicher Nutzung (Antiquitäten und Bauernmöbelhandel- Freystädter Straße 30, der Boxershop/ Autozubehörshop mit Werkstatt und Wohnnutzung sowie der Standort der N-ergie) gemischt ist. Die in diesen Bereichen bestehenden gewerblichen Nutzungen lassen sich vom empfundenen Störgrad her, entsprechend der Typisierung in der Baunutzungsverordnung, als sog. „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einordnen, die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässig sind. Von den bestehenden Betrieben sind hinsichtlich der Nachbarschaft zur Wohnnutzung keine unzulässigen Beeinträchtigungen oder Störungen bekannt oder zu erwarten. Die vorhandene Nutzung besteht seit Jahrzehnten, ohne dass nennens-

werte Konflikte mit der umgebenden Wohnbebauung festzustellen waren, damit liegt nach Auffassung der Stadt keine unverträgliche Gewerbenutzung vor. Diese Betriebe sollen auch weiterhin in ihrer bestehenden Form zulässig sein.

Daneben bestehen im Geltungsbereich mit den ehemaligen Gewerbestandorten der Firmen Kegler und Mass + Roos, die von ihrer Größe und Ausprägung eindeutig als „gewerbegebietstypisch“ im Sinne der Baunutzungsverordnung einzuordnen sind.

Weiter findet sich als Sonderform der Wohnnutzung in der Keglerstraße ein Wohnheim mit zwei betreuten Wohngruppen der Rummelberger Diakonie sowie ein Kindergarten.

Im Osten des Plangebietes besteht eine kleines baumbestandenes Grundstück Fl.-Nr. 539/2 (Wäldchen).

Außerhalb grenzen an das Plangebiet im Norden, Westen und Südwesten Wohnnutzungen, ein Vertrieb von Druckerartikeln sowie Gartenbewässerungen und Gartenbauartikeln, ein Hausgerätehandel, Heißmangel und Kfz-Werkstatt an, daneben die Flächen des Kreisbauhofs und des städtischen Bauhofs. Im Süden befinden sich durch den Talraum des Lohbachs getrennt das Freibad der Stadt, die Stadthalle und Sport- und Freizeitflächen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein stellt für die Fläche eine gemischte Baufläche dar. Ein für eine künftige Wohnnutzung von Teilen der Fläche erforderlicher Bebauungsplan kann somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, soll aber im Parallelverfahren gemäß der künftigen Nutzungsabsicht aufgestellt werden. Der Änderungsbereich soll zukünftig nach den im städtebaulichen Entwicklungskonzept beschlossenen und dem Änderungsbeschluss zu Grunde liegenden Zielen der Stadt Hilpoltstein als Wohnbaufläche (W) und gemischte Baufläche dargestellt werden.

Die Änderung umfasst eine Fläche von ca. 9,0 ha.

6.3 Verkehrserschließung

Die Äußere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Freystädter Straße/Staatsstraße 2220. Im Innern wird das Gebiet durch die Lohbach und Keglerstraße erschlossen.

Für den Radverkehr steht neben den gebietsinternen Verkehrsflächen entlang der Staatsstraße ein überörtlicher Radweg zu Verfügung.

Aus der geplanten Nutzungsänderung und Nachverdichtung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrsanlagen außerhalb des Änderungsbereiches zu erwarten.

6.4 Ver- und Entsorgung, Kanalanbindung

Der Änderungsbereich ist bereits ver- und entsorgungstechnisch vollständig an das Leitungsnetz der Stadt Hilpoltstein angeschlossen.

6.5 Emissionen/ Immissionen

Auf das Plangebiet wirken aus seinem städtebaulichen Umfeld Immissionen der Verkehrsgeräusche der St 2220, die in der Nähe befindlichen Sport- und Freizeitnutzungen Immissionen sowie Anlagelärm aus den angrenzenden Bauhöfen ein. Vom Plangebiet selbst sind durch die vorgesehene Wohnnutzung und die bestehenden gemischt genutzten Bereiche lediglich untergeordnet Geräuschemissionen zu erwarten.

Zur Beurteilung der Geräuschsituuation wurde ein Schallschutzgutachten erstellt³. Nach Aufgabe von Gewerbenutzungen im Gebiet, sieht das künftige Entwicklungskonzept der Stadt eine Umnutzung des Quartiers in ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Teilbereich Mischgebieten als Pufferzonen zu den Bauhöfen vor. Auf die geplanten Nutzungen wirken Schallimmissionen durch

³ BIG Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur GmbH, Gutachterlicher Bericht Nr. 2204/2731A – Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“, Stadt Hilpoltstein. Schalltechnische Untersuchung, Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit, Prognose und Nachweis des Schallimmissionsschutzes, Festsetzung von notwendigen Schallschutzmaßnahmen, 08.10.2024.

den Straßenverkehr der Ortsstraßen, durch Gewerbenutzungen (bestehendes Gewerbe und zwei Bauhöfe im Osten) und durch Sport- und Freizeitanlagen (Freibad, Stadthalle, Sportverein u. Rollsport im Süden) ein.

Im Zuge der Planung wurde seitens des Landratsamtes hinsichtlich des Immissionsschutzes insbesondere auf die beiden Bauhöfe, die Freizeitnutzungen und eine mögliche Belastung mit Verkehrsgeräuschen hingewiesen. Zur Ermittlung der Belange des Immissionsschutzes wurde von der Stadt Hilpoltstein ein Schallschutzbauauftrag gegeben. Im Zuge der Untersuchung stellte sich heraus, dass insbesondere der Betrieb des Kreisbauhofs und hier speziell durch die, wenn auch nur auf wenige Tage in der Winterzeit gelegentlich vorkommende, nächtliche Salzbeladung der Streufahrzeuge mit einem direkt angrenzenden Wohngebiet nicht verträglich ist und selbst eine Nachbarschaft eines Mischgebietes mit Wohn- und Gewerbenutzungen weitgehende Maßnahmen hinsichtlich des Schallschutzes erforderlich machen. Dies betrifft vor allem das südlich angrenzende städtische Grundstück (Fl.-Nr. 539/2) und etwas abgeschwächt das westlich an den Kreisbauhof angrenzende bebaute Grundstück Freystädter Straße 50 und 50a, Fl.-Nr. 539/9.

Ebenso sind Verkehrsgeräuscheinwirkungen insbesondere der Freystädter Straße (St 2220) und der Lohbachstraße relevant.

Schutzmaßnahmen für eine Neubebauung sind nach dem Gutachten gegenüber dem Anlagenlärm der Bauhöfe und den Verkehrsgeräuschen erforderlich. Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen aus den Sport- und Freizeiteinrichtungen sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Für detaillierte Informationen wird auf das in der Anlage befindlichen gutachterlichen Bericht zum Schallschutz verwiesen.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Änderung erfolgt im Rahmen der Innenentwicklung und betrachtet mit Ausnahme des Wäldchens Fl-Nr. 539/2 einen bereits überwiegend bebauten Bereich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn im Sinne des §1a Absatz 3 Satz 6 BauGB Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der integrierten Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abgestimmt.

6.7 Artenschutz

Der Bereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nahezu vollständig bebaut. Lediglich die städtische Waldfläche Flur-Nr. 539/2 ist unbebaut. Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde für diesen Bereich im Rahmen der beabsichtigten Planungen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt. Weiter wurde eine Prüfung der ehemals gewerblich genutzten Flächen Kegler-Areal und Maas & Roos auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel vorgenommen. Nach Angaben der unteren Naturschutzbehörde fand eine Überprüfung des Areals Maas & Roos im Spätherbst 2022 statt. Das Kegler-Areal konnte nicht überprüft werden, da der Eigentümer keine Zustimmung gab. Daneben erfolgte noch eine Prüfung markanter Bäume auf Höhlen und Spalten bzw. Krähennester. Die Prüfungen hatten das Ziel eine mögliche projektbedingte Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten i. S. der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG im Rahmen eines Fachbeitrages zu überprüfen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Strukturen bieten Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten. Mit einem Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten ist zu rechnen. In diesem Zusammenhang wurde das Untersuchungsgebiet auf in der saP dargelegten Artengruppen hin überprüft.

Für detaillierte Informationen zu Vorgehensweisen, untersuchten Arten sowie weiteren Inhalten wird auf den in der Anlage befindlichen Fachbeitrag zur saP verwiesen.

Im gutachterlichen Fazit wurden die Ergebnisse des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung⁴ (saP) wie folgt zusammengefasst:

„Im vorliegenden Gutachten wurde untersucht, ob für die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle Europäischen Vogelarten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.“

Es wurden Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen festgelegt.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung dieser Maßnahmen nicht erfüllt.“

Als Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen wurde wie folgt festgehalten:

Maßnahmen zur Vermeidung:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V-M 1: Fällen der potenziellen Fledermausquartierbäume** vom 1. bis 31. Oktober unter Zuziehung von Fledermausfachpersonal
- **V-M 2: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (1.3. - 30.9.)**
- **V-M 3: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Schieben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)
- **V-M 4: Abbruch der Blechverblendungen (Attika bei Maas & Roos) im Oktober, restlicher Abbruch kann danach im Winter erfolgen**
- **V-M 5: Ökologische Baubegleitung** für die Ausführung und Kontrolle der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)** werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

⁴ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Lohbachstraße“ Stadt Hilpoltstein – ÖkoloG Richard Radle, Dipl. Biologe, Roth-16.10.2021, ergänzt 26.03.2023

- **CEF-M1** Bereitstellen von 9 Fledermaushöhlenkästen und 3 Fledermaus-Spaltenkästen (z.B. von Schwegler oder Hasselfeldt) in angrenzenden, ungestörten Waldbereichen, Wartung
- **CEF-M2:** Bereitstellung von 8 künstlichen Nisthöhlen für Folgenutzer von Spechthöhlen (Nisthöhlen für unterschiedliche Brutvögel, z.B. Schwegler 3SV Fluglochweite 34mm, 2GR oval, 3SV Fluglochweite 45mm). auf der Fl.Nr. 549 Gem. Hilpoltstein (am Gänsbach) und jährliche Wartung
- **CEF-M3:** 9 Altbäume mit Brusthöhendurchmesser von mind. 40 cm sind in der näheren Umgebung (Radius ca. 1km) dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen, möglichst in Gruppen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen diese nicht in der Nähe zu Wander- und Verkehrswegen liegen.
- **CEF-M4: (Maas & Roos)** Bereitstellen von 5 Fledermaus-Spaltenkästen (z.B. von Schwegler oder Hasselfeldt) in angrenzenden Bereichen der Bebauung bis zur Neubebauung; bei Neubebauung Einbau von 5 Spaltenquartieren in die Wände (z.B. von Schwegler)
- **CEF-M5: (Maas & Roos)** Übergangsweise Bereitstellen von 5 Nisthilfen (z.B. 5 Kästen Schwegler 1SP) an Bestandsgebäude, später Einbau oder Anbringen der Nisthilfen im neuen Gebäude ab 2 m Höhe, jährliche Wartung.
- **CEF-M6: (Kegler-Areal)** Bereitstellen von 5 Fledermaus-Spaltenkästen (z.B. von Schwegler oder Hasselfeldt) in angrenzenden Bereichen der Bebauung bis zur Neubebauung; bei Neubebauung Einbau von 5 Spaltenquartieren in die Wände (z.B. von Schwegler)
- **CEF-M7: (Kegler-Areal)** Übergangsweises Bereitstellen von 5 Nisthilfen für Haussperlinge (z.B. 5 Kästen Schwegler 1SP) an Bestandsgebäude in der Umgebung, später Einbau oder Anbringen der Nisthilfen im neuen Gebäude ab 2 m Höhe, jährliche Wartung.
- **CEF-M8: (Kegler-Areal)** Übergangsweises Bereitstellen von 3 Nisthilfen für Mauersegler (z.B. Mauerseglernest Nr. 18 oder Mauersegler-Einbaukasten 16) an Bestandsgebäude in der Umgebung, später Einbau oder Anbringen der Nisthilfen im neuen Gebäude ab 6 m Höhe, jährliche Wartung

6.8 Flächenbilanzierung

Die Flächenbilanzierung stellt sich in Folge der Nutzungsänderungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wie folgt dar:

Nutzungsart	Bruttofläche in qm		
	FNP 2000	Änderung	Differenz
Gemischte Baufläche	80.417	9.457	- 70.960
Gewerbliche Baufläche	8.249	-	- 8.249
Wohnbauflächen	-	78.052	+ 78.052
Sonstige Grünfläche (Talraum Lohbach)	1.795	2.952	+ 1.157
insgesamt	90.461	90.461	-

6.9 Gegenüberstellung der Darstellungen



Hilpoltstein/ Nürnberg, den