

Stadt Hilpoltstein

16. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung mit Umweltbericht



Entwurf

Stand 16.09.2021



& PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing.(FH)

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.Ermisch-Partner.de / info@Ermisch-Partner.de

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind blau dargestellt.

1 Rahmenbedingungen

1.1 Ziel und Zweck der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein soll lt. Änderungsbeschluss des Stadtrates vom 08.10.2020 im Ortsteil Jahrsdorf geändert werden.

Die ausgewiesene Wohnbaufläche auf den Flurnummern 140, 149, 150 und 325 (Teilfläche) der Gemarkung Jahrsdorf wird zurückgenommen und als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Die Änderung erfolgt, da im Rahmen des Bebauungsplans Jahrsdorf 2 "Nördlich der Ortschaft" ein neues ca. 1,33 ha großes Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt wurde. Dies ist jedoch nur möglich, wenn gleichzeitig an anderer Stelle dargestellte Wohnbauflächen in Jahrsdorf zurückgenommen werden. Andernfalls könnte die Stadt Hilpoltstein den Zielen des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP), die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen, nicht nachkommen.

Der Bebauungsplan Jahrsdorf 2 wurde im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Für den Geltungsbereich bedarf es daher nur einer redaktionellen Änderung im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes, was im Zuge der 16. FNP-Änderung ebenfalls erfolgt.

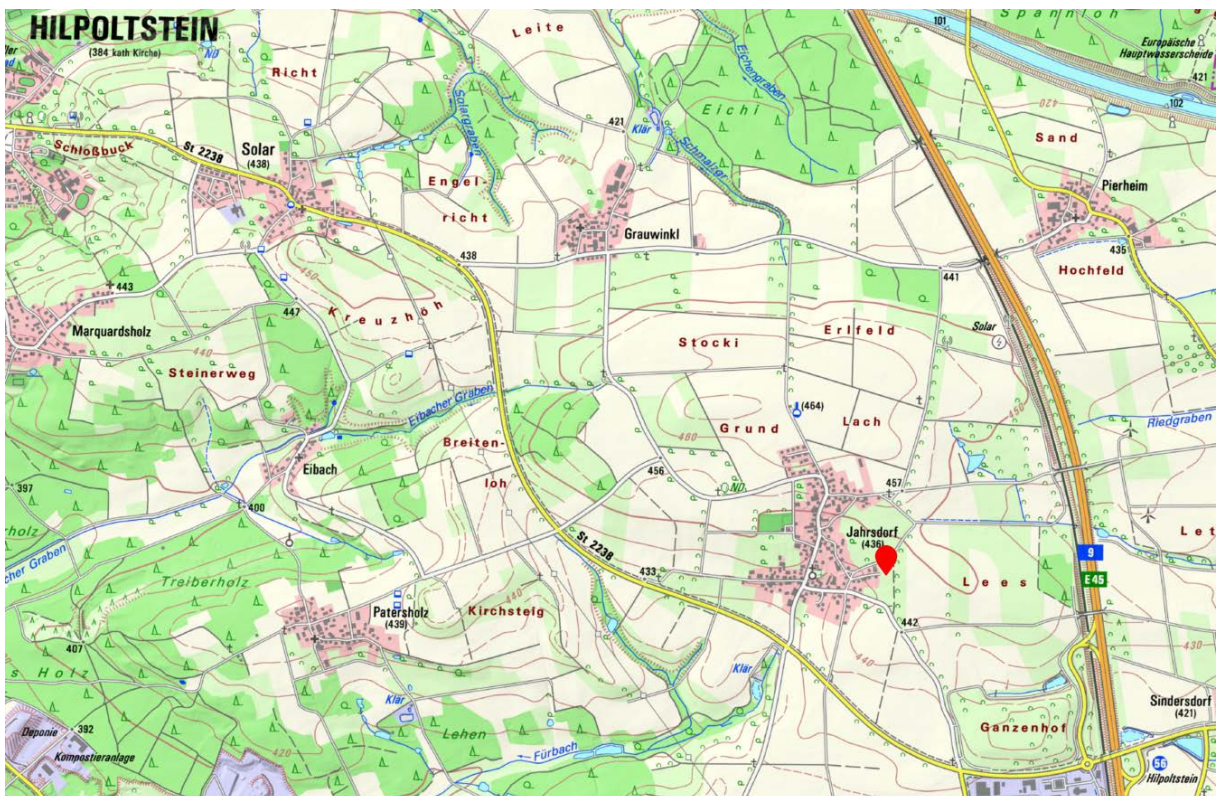


Abb. 1 Übersichtslageplan 16. FNP Änderung Stadt Hilpoltstein

1.2 Planungsrechtliche Vorgaben

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

Naturräumlich ist der Ortsteil Jahrsdorf der Haupteinheit 111 – Vorland der Südlichen Frankenalb mit der Untereinheit 111.0 - Freystädter Albvorland 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 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) 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. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist, 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

Das Planblatt des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilpoltstein stellt den ca. 11.293 m² umfassenden Änderungsbereich bisher als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Am östlichen Randbereich ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Im Norden befindet sich ein Biotop der amtlichen Biotopkartierung.

Die Wohnbaufläche und die dazugehörige Eingrünung werden zurückgenommen. Die Flächen werden als landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt. Die Bereiche der amtlichen Biotopkartierung werden als Hecken dargestellt.

Im Zuge der Berichtigung werden die landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Jahrsdorf 2 "Nördlich der Ortschaft" als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO mit entsprechender Eingrünung (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) dargestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kläranlage. Eine Kapazitätsprüfung kann entfallen, da sich die erforderlichen Kapazitäten durch die Rücknahme von Baufläche im Süden und die Neuausweisung von Baufläche im Norden nicht wesentlich verändern werden.

3 Auswirkungen der Planung

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Jahrsdorf und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die Zurücknahme der geplanten Wohnbauflächen ergeben sich keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf den Ortsteil. Der bisherige Ortsrand ist durch Privatgärten sowie durch eine Hecke auf der Flur-Nr. 324, Gemarkung Jahrsdorf gut eingefasst, weshalb eine Rücknahme der Weiterentwicklung nicht von Nachteil ist.

4 Umweltbericht

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Die lehmigen Böden weisen mit einer Boden-/Ackerzahl von 46/38 eine unterdurchschnittliche Bonität auf.

Die Fläche fällt von 447 m ü. NN im Nordosten auf 440 m ü. NN im Südwesten.

Auf der Fläche befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 6833-0089-017 "Feldhecken und Gebüsche um Jahrsdorf". Dabei handelt es sich um ein altes Schlehengebüsch mit älteren Zupflanzungen von Spitz- und Feldahorn, Hartriegel und Weißdorn; im Nordwesten mit vielen Eschen.

Durch die Zurücknahme der Wohnbauflächen ergeben sich vor allem Vorteile für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensräume, wobei insbesondere der Erhalt des Gehölzbestandes von Bedeutung ist. Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die 16. FNP-Änderung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen der ca. 1,33 ha großen Neuausweisung im Bereich Jahrsdorf 2 sind nicht Gegenstand der 16. FNP-Änderung, sondern wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Jahrsdorf 2 erörtert.

Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche auf der Flur-Nr. 153, Gemarkung Jahrsdorf soll nicht zurückgenommen werden, um weiterhin eine sinnvolle Ortsabrundung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Weitere im FNP dargestellte Wohnbauflächen, die noch nicht bebaut sind, sind im Ortsteil Jahrsdorf nicht vorhanden.



Abb. 2 : Luftbild Änderungsbereich

5 Zusammenfassung

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Hilpoltstein wird die ausgewiesene Wohnbaufläche auf den Flurnummern 140, 149, 150 und 325 (Teilfläche) der Gemarkung Jahrsdorf zurückgenommen und als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Durch die Zurücknahme sind keine negativen städtebaulichen sowie naturschutzfachlichen Auswirkungen zu erwarten.

Mit der Zurücknahme der Wohnbaufläche erreicht die Stadt Hilpoltstein einen flächenmäßigen Ausgleich zur Neuausweisung des Wohnbaugebietes Jahrsdorf 2 "Nördlich der Ortschaft" und kommt somit dem Ziel 3.2 des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms nach.

6 Aufstellungsvermerk

Roth, den

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

Stadt Hilpoltstein

Hilpoltstein, den

Markus Mahl, 1. Bürgermeister

geändert: