

Stadt Hilpoltstein

19. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung mit Umweltbericht



Entwurf

Ausfertigung 09.12.2021

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 / info@Ermisch-Partner.de

1 Rahmenbedingungen

1.1 Ziel und Zweck der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein soll laut Änderungsbeschluss des Stadtrates vom 20.05.2021 im Ortsteil Meckenhausen geändert werden.

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche am südlichen Ortsrand von Meckenhausen auf der Flurnummer 712/1 der Gemarkung Meckenhausen wird als Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten dargestellt.

Die Stadt Hilpoltstein möchte an dieser Stelle der Kindertagesstätte St. Martin die Errichtung eines Neubaus ermöglichen. Dieser wird erforderlich, da die bestehende Kindertagesstätte in Meckenhausen sanierungsbedürftig ist und auf insgesamt fünf Gruppen erweitert werden soll.

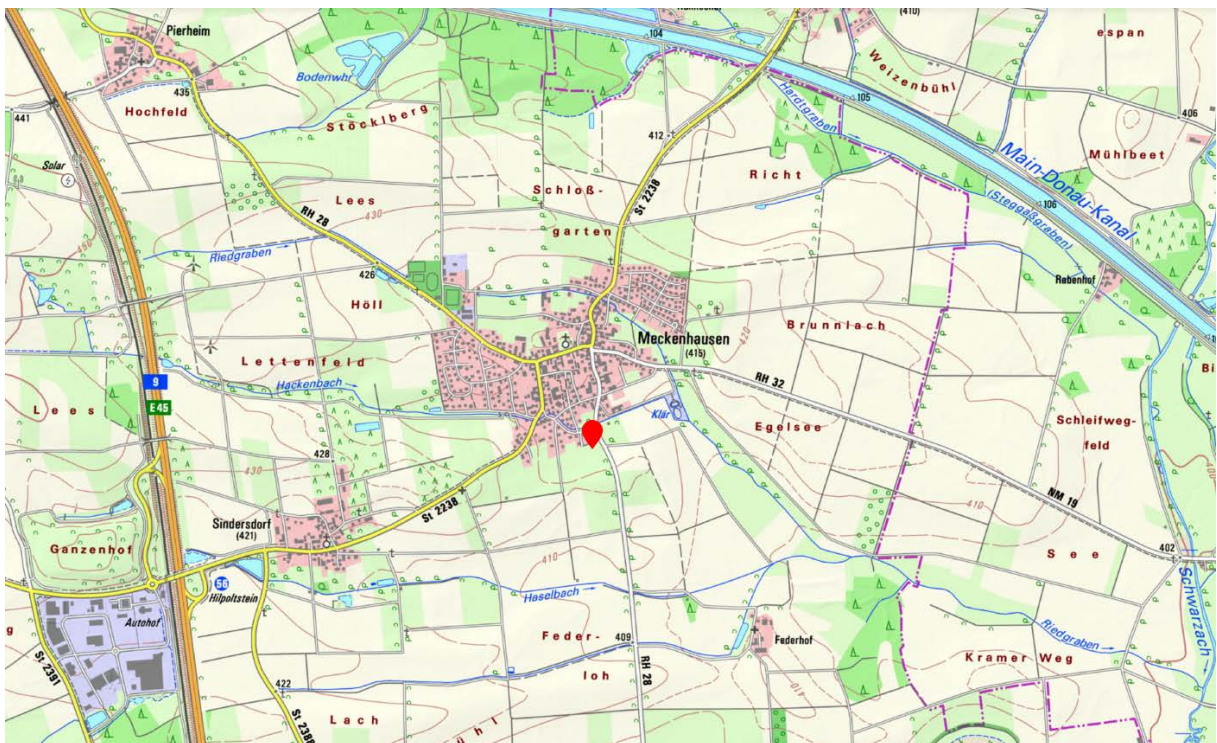


Abb. 1 Übersichtslageplan 19. FNP Änderung Stadt Hilpoltstein

1.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Hilpoltstein gehört zur Region Nürnberg (7) und liegt im ländlichen Teilraum, im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen. Hilpoltstein selbst ist als mögliches Mittelzentrum ausgewiesen.

Naturräumlich liegt der Ortsteil Meckenhausen in der Haupteinheit 111 – Vorland der Mittleren Frankenalb mit der Untereinheit 111.0 – Freystädter Albvorland und wird 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

Das Planblatt des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilpoltstein stellt den ca. 1,60 ha umfassenden Änderungsbereich bisher als öffentliche Grünfläche dar. Die im Eigentum der Stadt befindliche Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Roth soll im Rahmen einer Einzelbaugenehmigung die Errichtung einer Kindertagesstätte im Außenbereich auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 712/1, der Gemarkung Meckenhausen ermöglicht werden. Die Stadt Hilpoltstein hat sich gemeinsam mit der Katholischen Kirchenstiftung St. Martin Meckenhausen nach umfangreicher Abwägung für diesen Schritt entschieden, um auch zukünftig dem erhöhten Bedarf an Kitaplätzen gerecht zu werden. Denn mit der Errichtung eines Neubaus im Süden von Meckenhausen möchte die Kindertagesstätte St. Martin sich auch erweitern und künftig zwei zusätzliche Krippengruppen eröffnen. Diese Erweiterung wäre am bestehenden Standort nicht möglich gewesen. Ebenso wäre an diesem Standort eine umfangreiche Sanierung der baulichen Anlagen in naher Zukunft unumgänglich.

Die bislang nicht überplanten westlichen Bereiche des Flurstückes dienen der langfristigen Erweiterung der Kindertagesstätte.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebau, Erschließung und Immissionen

Städtebaulich bedeutet die Verlagerung der Kindertagesstätte an den Ortsrand von Meckenhausen eine Erweiterung der bebauten Flächen Richtung Süden auf zuvor landwirtschaftlich genutzte und somit unversiegelte Flächen. Die Stadt Hilpoltstein ist sich dieser Problematik bewusst und versucht durch möglichst nachhaltige Bauweise in Vollholzbau und eine großzügige Eingrünung darauf zu reagieren.

Die dezentrale Lage ist zwar nicht optimal, aufgrund der ohnehin kurzen Wege in Meckenhausen, sollte die Verlagerung um ca. 350 m (Luftlinie) jedoch kein Problem für die Familien darstellen und zu keiner größeren Veränderung der Bring- und Abholsituation, etwa durch eine vermehrte Umstellung auf das Auto, führen.

Das dann frei werdende Grundstück der bisherigen Kindertagesstätte liegt unmittelbar neben der Grundschule Meckenhausen. Ein Erwerb durch die Stadt könnte ggf. der Grundschule zu Gute kommen. In jedem Fall ist die Stadt Hilpoltstein bestrebt, das Gelände zu nutzen und in ein sinnvolles Gesamtkonzept für Meckenhausen zu integrieren.

Die neue Kindertagesstätte liegt an der Kreisstraße RH28 und ist somit verkehrsmäßig gut erschlossen. Nördlich grenzt ein Flurweg mit der Flur-Nr. 225, Gemarkung Meckenhausen an. Um den erforderlichen Abstand zur Kreisstraße einzuhalten und aus Gründen des Immissionsschutzes, ist Richtung Kreisstraßen die Anordnung von Stellplätzen mit Baumpflanzungen vorgesehen. Die Außenanlagen orientieren sich Richtung Süden und Westen.

Sollte die im FNP dargestellte Umgehung Meckenhausen ggf. sogar mit einer ortsnahen Variante realisiert werden, sind evtl. Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich. Weiter Immissionsbeeinträchtigungen in der Umgebung sind nicht vorhanden.

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Die im Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AG-8GB) festgelegten Abstände für Randeingrünungen sind zu beachten. Der Zugang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit zu gewährleisten.



Abb. 2 Luftbild Änderungsbereich

4 Umweltbericht

4.1 Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich wird als Intensivgrünland genutzt und ist als sehr artenarm einzustufen. Es handelt sich um ein ebenes Gelände.

Im Änderungsbereich und dessen näheren Umgebung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie keine Natura 2000-Gebiete verzeichnet. Flächen der amtlichen Biotopkartierung sind ebenfalls nicht betroffen.

Für die Erholungsnutzung ist der Planungsraum nicht von Bedeutung. Zwischen Kreisstraße und Radweg befinden sich vereinzelt Laubbäume. Der Ortsrand wird nördlich des Änderungsbereiches von einer dicht mit Gehölzen bestandenen Brachfläche geprägt, weiter westlich befinden sich Einfamilienwohnhäuser.



Abb. 3 Blick über den Änderungsbereich Richtung Süden



Abb. 4 Blick Richtung Ortsrand

Durch faunistische Kartierungen im Rahmen der Voruntersuchungen für die Ortsumgebung Meckenhausen ist bekannt, dass die Agrarlandschaft südlich von Meckenhausen durch Bodenbrüter wie die Feldlerche (FI) stark besiedelt ist. Im Änderungsbereich selbst konnten keine Brutpaare kartiert werden, was auf die Nähe zur Siedlung zurückzuführen ist. Die RH 28 mit ihrem vereinzelt Baumbestand dient als Leitstruktur für Fledermäuse.

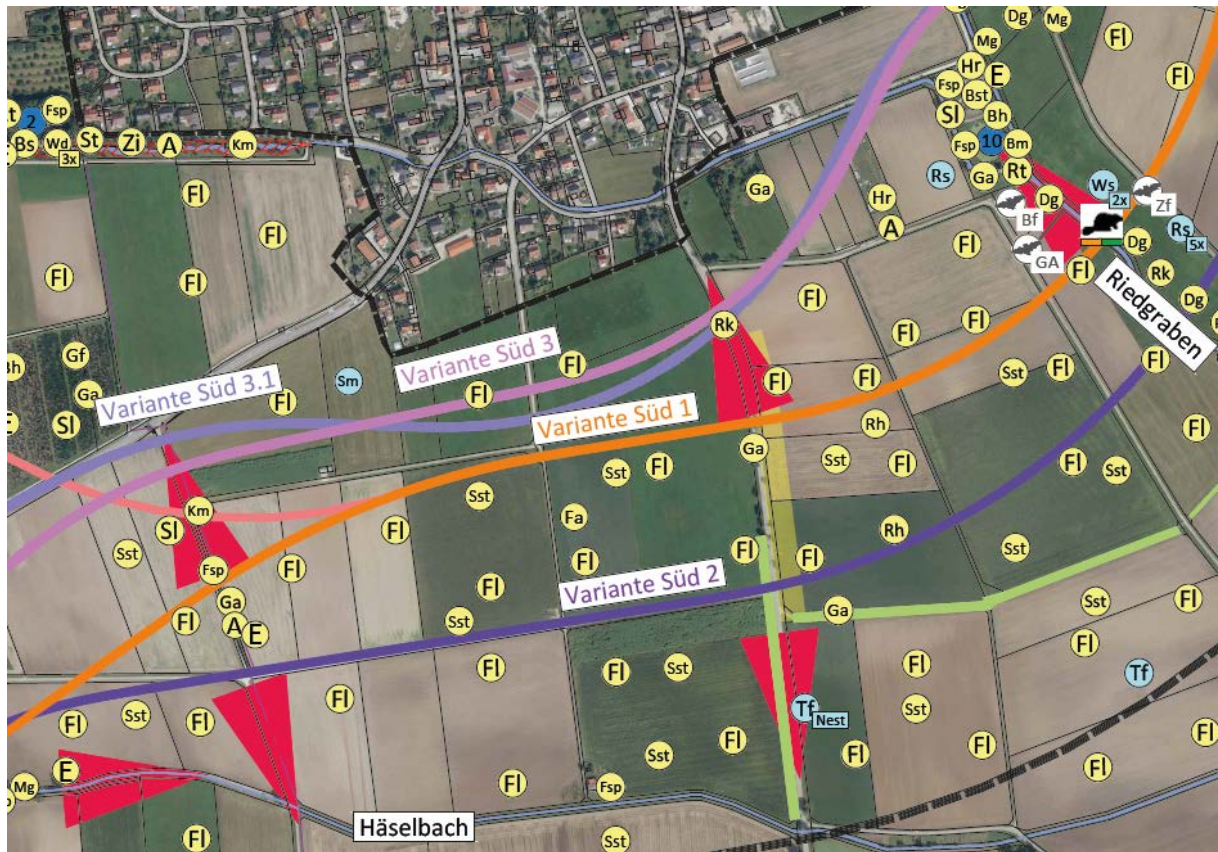


Abb. 5 Ausschnitt aus der Karte "Fauna" des umweltfachlichen Erläuterungsberichtes zur Variantenuntersuchung der Ortsumgebung Meckenhausen mit Fundpunkten, Stand 03.02.2020

Der Untersuchungsraum befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Wassersensible Bereiche in der Nähe von Gewässern sowie Hochwassergefahrenflächen (HQ 100 und HQ extrem) sind ebenfalls nicht betroffen.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung befindet sich in der geologischen Haupteinheit "Feuerletten" aus der sich vorherrschend Pseudogley entwickelt hat. Die tonigen und lehmigen Böden werden mit einer mittleren Bonität bewertet. Bodendenkmäler sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

4.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

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. Insgesamt kann die Eingriffsfläche als naturschutzfachlich wenig wertvoll eingestuft werden.

Eine genaue Bilanzierung des Eingriffs und dessen Kompensation sind im Rahmen des Einzelbauantrages in einem von der Unteren Naturschutzbehörde geforderten qualifizierten Freiflächengestaltungsplan 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, die vor allem Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung für Bodenbrüter festlegen sollte.

Nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind aufgrund der Dorfrandlage nicht gegeben. Relevante Kaltluftschneisen sind nicht betroffen.

Durch die Bebauung erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Fläche und Boden. Bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche mittlerer Bonität wird versiegelt und verliert somit jegliche Bodenfunktionen.

Das Landschaftsbild wird durch die FNP-Änderung nicht negativ verändert. Durch eine Architektur in Vollholzbauweise und einen durchgrünten Außenbereich wird der neue Dorfrand ansprechend neugestaltet.

Sollte sich die Stadt Hilpoltstein für eine ortsnahe Umgehungsstraße für Meckenhausen entscheiden, sind entsprechende Gutachten zum Schallschutz durchzuführen, um eine Beeinträchtigung der Kindertagesstätte auszuschließen.

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 Geprüfte Alternativen

Bevor sich die Stadt Hilpoltstein für den neuen Standort im Außenbereich entschieden hat, wurden mehrere Alternativen geprüft. An erster Stelle stand ein Neubau am bestehenden Standort zur Diskussion. Der erhöhte Platzbedarf durch den zusätzlichen Betreuungsbedarf würde jedoch zu einer sehr beengten Situation auf dem Grundstück führen und würde keinerlei Reserven für eine zukünftige strukturelle Entwicklung zulassen, weshalb diese Möglichkeit sowohl vom Träger der Kindertagesstätte als auch von der Stadt ausgeschlossen werden musste.

Desweiteren wurden Standorte innerhalb von Mecklenhausen geprüft. Diese wiesen jedoch nicht die erforderliche Flächengröße auf (pro Kind sind 10 m² Außenspielfläche vorgeschrieben) oder standen der Stadt Hilpoltstein nicht zum Kauf zur Verfügung.

Seite 10 von 13

5 Risikoabschätzung bei Starkregenereignissen

In der Umgebung des Änderungsbereichs befinden sich mehrere Gewässer 3. Ordnung:

- Hackenbach ca. 85 m entfernt Richtung Norden
- Riedgraben ca. 440 m entfernt Richtung Osten
- Haselbach ca. 550 m entfernt Richtung Süden

Wie bereits beschrieben, befindet sich der Untersuchungsraum nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Wassersensible Bereiche in der Nähe von Gewässern sowie Hochwassergefahrenflächen (HQ 100 und HQ extrem) sind im BayernAtlas für den Änderungsbereich nicht eingetragen. Eine Ausuferung bei starken Regenereignissen kann aufgrund der Nähe zum Hackenbach dennoch nicht ausgeschlossen werden. Diese Annahme wurde auch durch ein aktuell erarbeitetes "Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Meckenhausen" der CDM Smith Consult GmbH mit Stand vom 17.08.2021 bestätigt, welches für Teile des Änderungsbereiches bei einem angenommen HQ extrem eine Überflutung von 0,05 bis 1,00 m Tiefe prognostiziert (vgl. nachfolgende Abbildungen).

Aus diesen Gründen sollten die betroffenen Bauwerke hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Es wird empfohlen Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, ...) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden. Kellergeschosse sollten, gerade in Hinblick auf die Nutzung als Kindertagesstätte, nicht als Aufenthaltsraum dienen.

Bei Starkregenereignissen geht auch immer eine Gefahr von schnell abfließendem Hangwasser aus. Aufgrund der relativ ebenen Geländesituation im Änderungsbereich wird diese Gefahr als gering eingeschätzt.



- Modellumgriff
- Gebäude
- Maximale Überflutungsausdehnung IST-Zustand Lastfall HQ5
- Maximale Überflutungsausdehnung IST-Zustand Lastfall HQ10
- Maximale Überflutungsausdehnung IST-Zustand Lastfall HQ20
- Maximale Überflutungsausdehnung IST-Zustand Lastfall HQ100
- Maximale Überflutungsausdehnung IST-Zustand Lastfall HQextrem

Abb. 7 Maximale Überflutungsausdehnung im IST-Zustand; Lastfall HQ5 bis HQextrem
(Quelle: CDM Smith, 28.05.2021)



- Modellumgriff
- Maximale Überflutungstiefe [m]
- 0.05 - 0.10
- 0.10 - 0.50
- 0.50 - 1.00
- 1.00 - 2.00
- > 2.00
- Gebäude
- Zugabestellen Ganglinien

Abb. 8 Maximale Überflutungstiefen IST-Zustand; Lastfall HQextrem
(Quelle: CDM Smith, 02.08.2021)

6 Zusammenfassung

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Hilpoltstein wird eine öffentliche Grünfläche, die derzeit als Intensivgrünland genutzt wird, als Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte ausgewiesen. Die Planung ist erforderlich, um der sanierungsbedürftigen Kindertagesstätte St. Martin den Neubau einer zukunftsfähigen Einrichtung zu ermöglichen, die auch den künftigen Bedarf an Betreuungsplätzen sicher stellen kann.

Von der Planung im Außenbereich ist vor allem das Schutzgut Boden / Fläche betroffen. Detaillierte Aussagen zum Eingriff in Natur und Landschaft und Aussagen zum Artenschutz sind im zu erstellenden Freiflächengestaltungsplan mit saP im Zuge des Bauantrages zu treffen. Grundsätzlich handelt es sich um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig wertvolle intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

7 Aufstellungsvermerk

Roth, den

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

Stadt Hilpoltstein

Hilpoltstein, den

Markus Mahl, 1. Bürgermeister

geändert: