

# STADT HILPOLTSTEIN



BEBAUUNGSPLAN JAHRSDORF 2

„NÖRDLICH DER ORTSCHAFT“

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 11.03.2021

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten

Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
[www.ib-klos.de](http://www.ib-klos.de)

Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: [info@ib-klos.de](mailto:info@ib-klos.de)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung .....	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets .....	4
1.3	Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf.....	5
1.4	Verfahren .....	7
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen</b> .....	<b>7</b>
2.1	Regional- und Landesplanung .....	7
2.2	Flächennutzungsplan .....	8
2.3	Immissionsschutz .....	9
2.4	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	11
<b>3</b>	<b>Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht..</b>	<b>11</b>
3.1	Städtebauliche Konzeption .....	11
3.2	Verkehrliche Erschließung.....	11
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	13
3.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude.....	13
3.6	Sonstige Festsetzungen .....	14
3.7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	14
3.8	Gestalterische Ziele der Grünordnung .....	17
3.9	Spielplätze, Flächen für Kinder .....	18
3.10	Flächennutzung.....	18
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>19</b>
4.1	Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung .....	19
4.2	Wasserversorgung .....	21
4.3	Stromversorgung.....	21
4.4	Nutzung erneuerbarer Energien, Verwendung nachhaltiger Baustoffe .....	21
4.5	Telekommunikationsanlagen .....	21
4.6	Abfallentsorgung .....	22
4.7	Durchführung der Erschließung .....	22
<b>5</b>	<b>Natur und Umwelt</b> .....	<b>23</b>
5.1	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	23
5.2	Abiotische Schutzgüter.....	23
5.3	Tiere, Pflanzen und Lebensräume.....	24
5.4	Landschafts- und Ortsbild.....	25
5.5	Sonstige Schutzgüter .....	26
<b>6</b>	<b>Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung</b> .....	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>Aufstellungsvermerk</b> .....	<b>30</b>

## Anlagen

**Anlage 1:** Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros ÖkoloG, Dipl.-Biologe Richard Radle, Heinrich-Lersch-Str. 1, 91154 Roth, aufgestellt am 07.04.2020, zuletzt aktualisiert im November 2020

**Anlage 2:** Schallimmissionstechnische Untersuchung, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg, mit Datum vom 11.12.2020

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Im Gemeindegebiet der Stadt Hilpoltstein leben derzeit insgesamt ca. 13.624 Personen (Stand 31.12.2018), davon ca. 281 Personen im Ortsteil Jahrsdorf.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland wurden in der Stadt Hilpoltstein zuletzt im Bereich des Baugebietes „Dorotheenhöhe“ neue Wohnbauflächen in zwei Bauabschnitt erschlossen. Alle Bauplätze des ersten Bauabschnittes sind bereits vollständig bebaut, die Bauflächen des zweiten Abschnittes werden derzeit vermarktet und bebaut. Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem.

Auch in den einzelnen Ortsteilen Hilpoltsteins ist in der jüngeren Vergangenheit ein gesteigerter Wohnbaulandbedarf zu verzeichnen. In Jahrsdorf stehen aktuell keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Anlässlich mehrerer Anfragen aus der dortigen Bevölkerung hat sich die Stadt Hilpoltstein daher entschlossen, ein kleineres Wohnbaugebiet als Abrundung des nordöstlichen Ortsrands zu entwickeln, um auch in Zukunft attraktives Bauland für bauwillige Bürger anbieten zu können. Mit dem Baugebiet „Nördlich der Ortschaft“ sollen in erster Linie Bauflächen für die örtliche Bevölkerung geschaffen werden. Im Plangebiet ist vorgesehen, durch die Ausweisung zwölf neuer Bauplätze für das Einfamilienwohnen, den mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen in Jahrsdorf zu decken.

Gerade junge Familien sollen auf diese Weise in der Gründungsphase sowie der Eigentumsbildung unterstützt werden. Zeitgleich werden die Bevölkerungsstrukturen des Ortsteiles erhalten und gefördert und Abwanderungen können vermieden werden.

## 1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Jahrsdorf und schließt im Süden und Westen an die bestehende Bebauung des Ortsteiles an (vgl. Abbildung 1). Im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an. Rund 1 km östlich des Geltungsbereichs befindet sich die Bundesautobahn A9 und die parallel verlaufende Schnellfahrstrecke Berlin – München der Deutschen Bahn (DB).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Jahrsdorf 2 „Nördlich der Ortschaft“ umfasst eine Fläche von rund 1,33 ha. Er beinhaltet die Flurstücke mit den Nummern 85/1 (Teilfläche), 89 (Teilfläche), 90 (Teilfläche), 90/2, 92 (Teilfläche) und 93 der Gemarkung Jahrsdorf, Stadt Hilpoltstein.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden bisher überwiegend als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Haupt- bzw. Fernwasserleitung der Stadt Hilpoltstein.

Die natürliche Geländehöhe im Planungsgebiet fällt von ca. 463,0 m ü. NN im Norden auf ca. 457,5 m ü. NN im Süden des Geltungsbereichs. Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt etwa 2 - 3 %. Die genauen topografischen Verhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenschichtlinien zu entnehmen. Die leichte Südhanglage am Ortsrand eignet sich gut für die geplante Wohnbebauung.



Abbildung 1: Lage des geplanten Baugebiets im Norden von Jahrsdorf (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

### 1.3 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf

Im Gemeindegebiet der Stadt Hilpoltstein leben derzeit 13.624 Personen (Stand 31.12.2018), die sich neben der Kernstadt auf 32 Ortsteile verteilen. Jahrsdorf zählt dabei mit ca. 281 Einwohnern zu den kleineren Ortsteilen der Stadt.

Nachdem sich die Bevölkerung in den vergangenen Jahren bereits positiv entwickelt hat, geht der Demographische Spiegel des Bayerischen Landesamt für Statistik<sup>1</sup> für die Stadt Hilpoltstein von einer stark zunehmenden Veränderung für 2037 gegenüber 2017 aus. Ausgehend von 13.474 Einwohnern im Jahr 2017 wird der Stadt Hilpoltstein ein Wachstum auf ca. 14.600 Einwohner bis zum Jahr 2037 prognostiziert. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von ca. 8,5 %.

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung<sup>2</sup> für den Landkreis Roth prognostiziert für das Jahr 2037 eine positive Veränderung in Höhe von 1,2 % gegenüber dem Jahr 2017. Die Stadt Hilpoltstein und die Gemeinde Büchenbach weisen dabei das größte Bevölkerungs-

<sup>1</sup> Beiträge zur Statistik, Heft 550, Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Hilpoltstein, Berechnungen bis 2037, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth im Juli 2019

<sup>2</sup> Beiträge zur Statistik, Heft 550, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2037, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth im Dezember 2018

wachstum mit +8,5 %<sup>3</sup> und +10,7 % auf. Hilpoltstein kann damit den stark wachsenden Gemeinden im Landkreis Roth zugeordnet werden.

Der mit dieser Entwicklung einhergehende Wohnraumbedarf soll nach der siedlungspolitischen Zielsetzung der Stadt Hilpoltstein vorrangig im Kernort Hilpoltstein gedeckt werden (zuletzt mit dem Baugebiet „Dorotheenhöhe“).

Um jedoch den Folgen des Strukturwandels, der demografischen Überalterung und der Abwanderung junger Familien in den ländlich geprägten Dörfern bzw. Ortsteilen entgegenzuwirken, verfolgt die Stadt Hilpoltstein das weitere Ziel, auch in den kleineren Ortsteilen Bauland für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen, wobei dies überwiegend im Rahmen einer organischen Entwicklung erfolgen soll. Für das geplante Baugebiet „Nördlich der Ortschaft“ in Jahrsdorf liegen bereits mehrere Anfragen der dortigen Bevölkerung vor, welche den dringenden Bedarf bestätigen. Die vorliegende Planung stellt eine angemessene Weiterentwicklung und Ortsabrundung des Ortsteils Jahrsdorf dar und dient zugleich der Deckung des nachfrageorientierten Bauflächenbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.

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.

Jedoch verfügt die Stadt Hilpoltstein derzeit über keine veräußerbaren Grundstücke im Ortsteil Jahrsdorf. Innerörtliche Brachflächen, Baulücken oder sonstige Innenentwicklungspotenziale stehen im Ortsteil Jahrsdorf ebenfalls nicht zur Verfügung. Zwar sind im westlich gelegenen Baugebiet noch fünf unbebaute Baulücken vorhanden, diese sind jedoch vollständig in Privateigentum. Eine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht aktuell nicht. Aus diesem Grund hält die Stadt Hilpoltstein die Ausweisung des Neubaugebietes „Nördlich der Ortschaft“ für dringend notwendig, um jungen Familien attraktives Bauland im Dorf anbieten zu können und damit Abwanderungen zu vermeiden.

Die Stadt bemüht sich jedoch durch wiederkehrende Eigentümeransprache die vorhandenen Baulücken mittel- bis langfristig zu aktivieren, um die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich auf den nötigsten Umfang zu reduzieren.

Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf landesplanerischer Ziele (LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) beabsichtigt die Stadt Hilpoltstein außerdem die im rechtsgültigen FNP im Südosten von Jahrsdorf vorhandene, nicht länger zur Entwicklung vorgesehene Wohnbaufläche in etwa flächengleichem Umfang zum Bebauungsplan „Jahrsdorf 2“ zu reduzieren. Der Stadtrat von Hilpoltstein hat in der Sitzung vom 08.10.2020 einen entsprechenden Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan gefasst und damit ein entsprechendes, separates Bauleitplanverfahren angestoßen.

---

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik – GENESIS-Online, Tabelle 12421-107r: Demografiespiegel: Gemeinden, Bevölkerungsentwicklung, Stichtag, Fürth 2020, aufgerufen am 28.04.2020

## 1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan Jahrsdorf 2 „Nördlich der Ortschaft“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Kriterien der §§ 13a und 13b BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurden im Vorfeld geprüft und sind erfüllt:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.  
(Nettobauland 8.500 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = 3.400 m<sup>2</sup>)
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier: Allgemeines Wohngebiet) auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

## 2 Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen

### 2.1 Regional- und Landesplanung

Auf der Ebene der Regionalplanung ist die Stadt Hilpoltstein der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7) zugeordnet und als Mittelzentrum innerhalb der Gebietskategorie „ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“ eingestuft.

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Untereinheit „Freystädter Albvorland“ (111.0) innerhalb der Haupteinheit „Vorland der Mittlerem 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“ als verbindliches Ziel verankert (LEP 3.2 vgl. auch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB):

*„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Z)*

Das geplante Baugebiet rundet den nordöstlichen Ortsrand von Jahrsdorf ab und fördert eine kompakte und effiziente Siedlungsentwicklung.

Alternative Siedlungspotentiale der Innenentwicklung stehen derzeit in Jahrsdorf nicht zur Verfügung. Eine Erschließung des Wohnbaugebietes „Nördlich der Ortschaft“ in Jahrsdorf wird daher als notwendig erachtet, um auch zukünftig Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung anbieten zu können und insbesondere junge Familien im Ort zu halten.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilpoltstein ist der Planungsbereich größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der geplante private Erschließungsweg im Süden des Geltungsbereichs ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. Abbildung 2).

Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, eine FNP-Änderung im Parallelverfahren entfällt damit. Der Flächennutzungsplan ist stattdessen gemäß § 3a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Vor dem Hintergrund landesplanerischer Ziele beabsichtigt die Stadt Hilpoltstein die im rechtsgültigen FNP im Südosten von Jahrsdorf vorhandene, nicht länger zur Entwicklung vorgesehene Wohnbaufläche in etwa flächengleichem Umfang zum Bebauungsplan „Jahrsdorf 2“ zu reduzieren. Der Stadtrat von Hilpoltstein hat bereits einen entsprechenden Änderungsbeschluss für den FNP gefasst. Im Rahmen dieses separaten Bauleitplanverfahrens kann auch die Berichtigung für das nun überplante Gebiet vorgenommen werden.

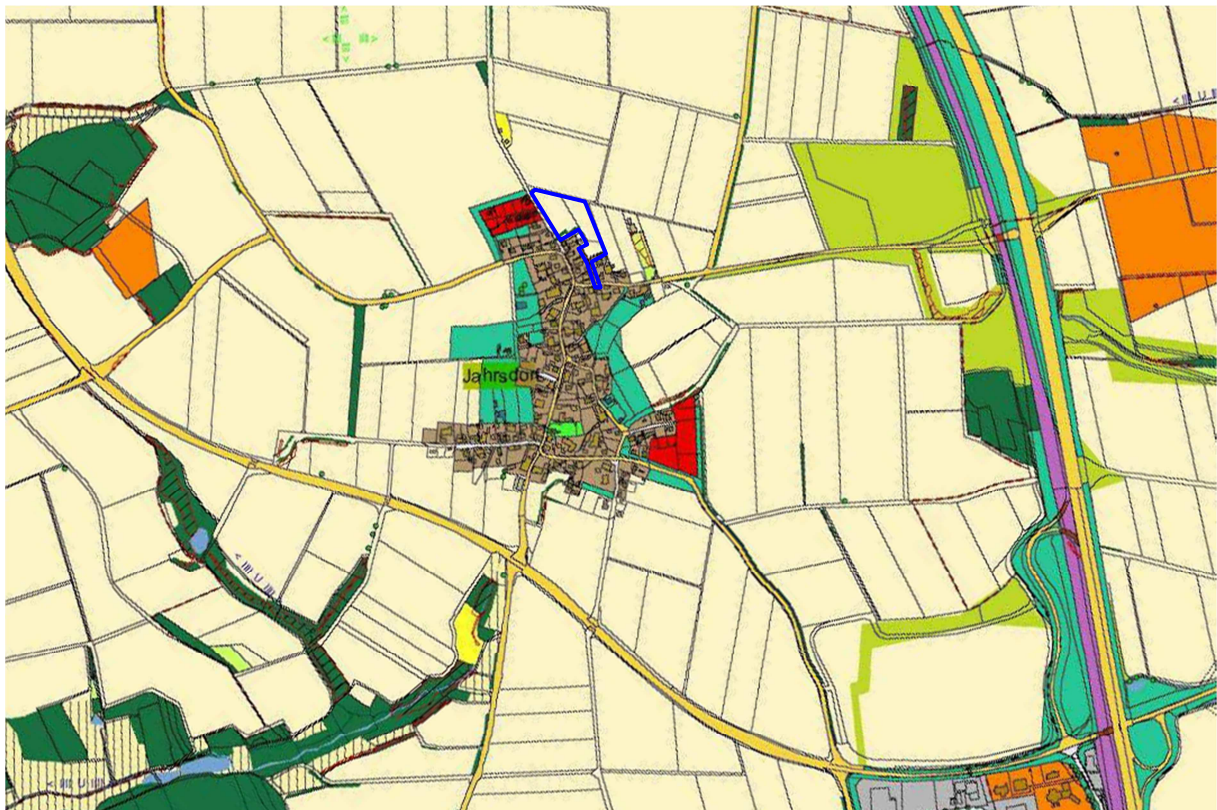


Abbildung 2: Aktuell rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein, Ortsteil Jahrsdorf (Geltungsbereich blau umrandet); ohne Maßstab



## 2.3 Immissionsschutz

### *Verkehrslärm Autobahn A9 und Schienenverkehr*

Östlich des Baugebietes befindet sich die Bundesautobahn A 9, rund 1 km Luftlinie von den Wohnbaugrundstücken entfernt. Die Fernstraße bildet eine wichtige Verkehrsachse in Nord-Süd-Richtung zwischen Berlin und München. Parallel zur A 9 verläuft außerdem die Haupt Eisenbahnlinie Berlin-München (hier: Bahnstrecke 5934 Nürnberg-Ingolstadt).

Zur Beurteilung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen aus der Autobahn und der Bahnlinie hat die Stadt Hilpoltstein das Büro Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg, beauftragt. Der Bericht Nr. 15191.1 mit Datum vom 11. Dezember 2020 liegt dieser Begründung als Anlage 2 bei.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete sowohl tags als auch nachts im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Der Orientierungswert tags der DIN 18005 wird ebenfalls eingehalten. Lediglich zur Nachtzeit wird der Orientierungswert der DIN 18005 überschritten.

Angesichts der relativ geringen Überschreitung, lediglich in der Nachtzeit, hält die Stadt Hilpoltstein die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall- oder wand) für unverhältnismäßig. Der Lärmschutzwall bzw. die Lärmschutzwand müsste eine Höhe von mindestens 5 – 6 m aufweisen, um auch die Räume in den Obergeschossen der geplanten Gebäude zu schützen. Aufgrund der großen Entfernung zwischen Schallquelle und Immissionsorten müsste die Lärmschutzanlage zudem deutlich über die Ränder des Planungsgebiets hinausragen. Die Ausmaße einer solchen Lärmschutzanlage sind im dörflichen Umfeld von Jahrsdorf als städtebaulich unangemessen zu bewerten. Den Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens folgend wird stattdessen eine Festsetzung zur Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen (Schallschutzfenster, dezentrale bzw. zentrale Lüftungseinrichtungen etc.). Auf diese Weise wird ein ausreichender Lärmschutz der Schlaf- und Ruheräume im Wohngebiet sichergestellt. Gesundheitsschädliche Lärmeinwirkungen können damit im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

### *Bestehende Windkraftanlagen bei Sindorsdorf*

Rund 1,25 km östlich des Planungsgebietes befinden sich zwei Windkraftanlagen nördlich von Sindorsdorf. Im Genehmigungsverfahren für die Windkraftanlagen Sindorsdorf wurden eine Schattenwurfprognose und eine Schallimmissionsprognose zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen in den umliegenden Ortschaften erstellt.

In der damaligen Schattenwurfprognose wurde die maximal mögliche Beschattungsdauer („worst case“) für insgesamt 14 Immissionsorte in Jahrsdorf errechnet. Hierbei hat sich gezeigt, dass der Grenzwert der maximalen Beschattungsdauer von 30 Stunden pro Jahr nur an einem einzigen Immissionsort im Südosten von Jahrsdorf überschritten wird. Die maximale tägliche Beschattungsdauer von 30 min pro Tag wird an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. Aus den Berechnungsergebnissen geht außerdem hervor, dass die Beschattungsdauer entlang des östlichen Ortsrands von Süden nach Norden abnimmt. Es ist somit davon auszugehen, dass die Grenzwerte der jährlichen und täglichen Beschattungsdauer auch im neu geplanten Baugebiet durchgehend eingehalten werden. Unterstützend wirkt sich hier zudem die Festsetzung eine Randeingrünung am zukünftigen östlichen Ortsrand aus. Die im damaligen Gutachten außerdem betrachtete Errichtung einer zusätzlichen

Windkraftanlage westlich von Jahrsdorf wurde im Übrigen nicht verwirklicht und wird nach Kenntnissen der Stadt Hilpoltstein auch nicht weiterverfolgt.

In der Schallimmissionsprognose aus dem Genehmigungsverfahren der Windkraftanlagen Sindersdorf wurden als Immissionsorte in Jahrsdorf die beiden am weitesten östlich gelegenen Wohngebäude untersucht. An beiden Immissionsorten wurde damals ein Beurteilungspegel von rund 36 dB(A) ermittelt, womit der zulässige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für die Nachtzeit in Allgemeinen Wohngebieten gemäß TA Lärm um 4 dB(A) unterschritten wird. Da das nun geplante Wohnbaugebiet im Norden von Jahrsdorf weiter von den Windkraftanlagen entfernt liegt, als die damals untersuchten Immissionsorte, ist auch hier von einer deutlichen Unterschreitung der zulässigen Immissionswerte auszugehen. Erhebliche oder gesundheitsschädliche Lärmbelastungen können damit im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

#### *Luftreinhaltung / Kaminabgase*

Rund 11 m westlich der Baugrenze auf Parzelle 9 befindet sich der Kamin einer privaten Hackschnitzelheizung. Die Kaminhöhe der genehmigten Hackschnitzelheizung auf Fl.-Nr. 86 beträgt laut Bauantrag ca. 8 m über Gelände.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 a der Feuerungsverordnung (FeuV) vom 11.11.2007 muss die Mündung des betreffenden Kamins die Oberkante von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen in einem Umkreis von 15 m um mindestens 1 m überragen. Von diesem Umkreis ist lediglich die Parzelle 9 des Baugebietes am westlichen Rand des Baufensters betroffen. Unter Annahme eines vergleichbaren Geländeneiveaus darf in diesem Bereich die Oberkante des höchsten Fensters bzw. der höchsten Lüftungsöffnung maximal 7,00 m über Gelände liegen. Bei einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m kann davon ausgegangen werden, dass dies für Aufenthaltsräume erfüllt wird und Konflikte mit dem vorhandenen Kamin auf Fl.-Nr. 86 somit nicht zu erwarten sind.

Der Eigentümer der Parzelle 9 wird jedoch von der Stadt Hilpoltstein auf den Sachverhalt hingewiesen, so dass dieser bei der Gebäudeplanung den Kaminstandort berücksichtigen kann.

#### *Landwirtschaftliche Emissionen*

Größere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind in der unmittelbaren Umgebung des Baugebietes nicht vorhanden. Bei den südlich gelegenen Hofstellen auf Fl.-Nr. 86 und Fl.-Nr. 3 handelt es sich um niedergelegte landwirtschaftliche Betriebe ohne aktive Tierhaltung. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb befindet sich auf der Fl.-Nr. 77 südwestlich des geplanten Baugebietes. Der Betrieb verfügt über einen Milchviehstall ohne Auslauf mit rund 100 Kühen. Der Abstand des Stallgebäudes zur nächstgelegenen Parzelle im Süden des Baugebietes „Jahrsdorf 2“ beträgt etwa 120 m. Die zugehörigen Fahrsilos sind auf der ortsabgewandten Seite „hinter“ dem Stallgebäude angeordnet.

Unter Berücksichtigung von Tierart und -zahl sowie der gegebenen räumlichen Situation und Entfernungen sind aus Sicht der Stadt Hilpoltstein keine erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des geplanten Baugebietes zu erwarten. Im Übrigen hält die Stadt Hilpoltstein im ländlichen, landwirtschaftlich geprägten Raum ein gewisses Maß an ortsüblichen Immissionen aus der Landwirtschaft (sowohl aus der betreffenden Hofstelle, als auch aus angrenzender Felderwirtschaft) auch in einem Allgemeinen Wohngebiet für zumutbar. Die Bauwerber werden deshalb darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Nutzung und

Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen und weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind in dem ländlich geprägten Planungsraum als ortsüblich anzusehen und von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

## **2.4 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Amtlich kartierte Biotopflächen sind im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen nicht erfasst.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Kapitel 5 zu entnehmen.

# **3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

## **3.1 Städtebauliche Konzeption**

Das geplante Baugebiet „Nördlich der Ortschaft“ schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsfläche von Jahrsdorf an und erweitert diese nach Norden.

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden in insgesamt 12 Bauparzellen mit Flächengrößen zwischen 440 m<sup>2</sup> und 875 m<sup>2</sup> gegliedert. Bei der Parzellierung wurde versucht, die zukünftigen Baugrundstücksgrößen an der in der Ortschaft vorhandenen Nachfrage auszurichten und gleichzeitig das Prinzip des Flächensparens (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) im Auge zu behalten. Der überwiegende Teil der Bauparzellen liegt mit Größen bis ca. 700 m<sup>2</sup> im Bereich kleiner bis mittlerer Grundstücksgrößen. Einige Parzellen wurden etwas größer gewählt, um auch dem im ländlichen Bereich üblichen Wunsch nach größeren Grundstücken gerecht zu werden. Hintergrund für diesen Wunsch ist häufig auch die Anlage größerer Nutzgärten zur Eigenversorgung, was aus Sicht der Stadt Hilpoltstein dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht widerspricht. Städteplanerisches Ziel ist die Entwicklung eines ländlich geprägten, lockeren Wohnbaugebietes mit überwiegender Einzel- und Doppelhausbebauung als Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungscharakters.

Hinsichtlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan im Wesentlichen an der städtebaulichen Umgebung.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Wohnhäuser und Garagen sind als Bauungsvorschläge zu verstehen, die Standorte sowie die Hauptfistrichtung sind nicht bindend.

## **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Neubaugebietes „Nördlich der Ortschaft“ an das örtliche Straßennetz erfolgt im Wesentlichen über die im Westen angrenzende Ortsstraße „Jahrsdorf A“. Die beiden südlichen Bauparzellen 9 und 10 werden über einen privaten Stichweg erschlossen, der im Süden von der Ortsstraße „Jahrsdorf D“ abzweigt. Die Ortsstraßen Jahrsdorf A und D sind in den jeweiligen Anschlussbereichen bereits verkehrstechnisch ausgebaut und bituminös befestigt.

Die innere Erschließung des nördlichen Baugebiets erfolgt über eine von West nach Ost verlaufende Stichstraße. Der Verkehrsraum der Erschließungsstraße erhält eine Breite von 6,00 m, der Ausbauquerschnitt ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Auf die Errichtung öffentlicher Stellplätze im Planungsgebiet wird verzichtet. Die geplante Straßenraumbreite bietet ausreichend Platz, um ein begrenztes Parken in der Erschließungsstraße zu ermöglichen.

Die Stichstraße wird durch einen richtliniengemäßen Wendepunkt abgeschlossen, der einem einseitigen Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß RAS 06 (Seite 73, Bild 59 oben) entspricht. Der Wendepunkt ist somit ausreichend dimensioniert, um eine ordnungsgemäße Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge und andere Lkw gewährleisten zu können (siehe hierzu auch Kapitel 4.6).

### **3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### *Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)*

Die Art der baulichen Nutzung des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Geltungsbereich soll primär Bauland zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist die Entwicklung eines ruhigen, ländlichen Wohngebietes.

Um eine vorwiegende Nutzung für Wohnzwecke sicherzustellen, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 – 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO üblicherweise allgemein zulässigen Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Hierfür ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob die Ausnahmevoraussetzungen des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL<sup>4</sup> erfüllt sind und keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange zu erwarten sind.

#### *Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)*

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Die getroffenen Festsetzungen zielen auf die Entwicklung eines typisch ländlichen, lockeren Baugebietes mit erkennbaren Gartenanteilen ab.

Für die geplante Bebauung werden maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen. In Verbindung mit den Festsetzungen maximaler First- und Wandhöhen wird somit eine dem Planungsraum angemessene Begrenzung der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude geschaffen.

---

<sup>4</sup> Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Um das Entstehen größerer, städtebaulich unpassender Baukörper zu vermeiden, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau sollen hierdurch im Planungsgebiet vermieden werden, da diese im ländlich-dörflichen Planungsraum als städtebaulich unangemessen bewertet werden.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### *Bauweise (§ 22 BauNVO)*

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass als Hausformen lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Reihenhäuser und sonstige Hausgruppen entsprechen nicht dem ländlich-dörflichen Planungsraum und werden deshalb ausgeschlossen.

#### *Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar ist. Hauptgebäude und deren Anbauten, mit der Ausnahme von Garagen und Carports, dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Mit den Baugrenzen wurden großzügige, grundstücksübergreifende Baufenster definiert, um den Bauwerbern einen großen Spielraum bei der Gebäudestellung einzuräumen und eine effiziente Bauflächennutzung zu ermöglichen.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

### **3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude**

#### *Garagen, Carports und Nebengebäude*

Die im Bebauungsplan abgebildeten Garagen- bzw. Stellplatzstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Geltungsbereichsgrenze ist jedoch ein Abstand von mindestens 1,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Durch die zurückversetzte Lage soll eine optisch einengende Wirkung im Straßenraum vermieden werden.

Zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist darüber hinaus ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, darf die maximale Wandhöhe von Nebengebäuden eine Höhe von 3,00 m ab der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Als Größenbegrenzung wird außerdem festgesetzt, dass Nebengebäude eine Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen.

Zum Schutz des Ortsbildes wird die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen aus Well- bzw. Trapezblech oder in ähnlicher Bauweise ausgeschlossen.

### *Stellplatznachweis*

Die Anzahl der anzulegenden Stellplätze, die Größe und Beschaffenheit sowie die Ablösung von Stellplätzen ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hilpoltstein in der Fassung vom 17.01.2013 zu ermitteln und nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan abgebildeten Garagen- und sonstige Stellplatzstandorte auf den privaten Bauparzellen sind nicht zwingend festgesetzt.

## **3.6 Sonstige Festsetzungen**

### *Sammelstandort für Abfallbehälter*

Aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge im Bereich des privaten Erschließungswegs im Süden des Geltungsbereichs, müssen die Bewohner der Parzellen 9 und 10 ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche bereitstellen (siehe hierzu auch Kapitel 4.6).

### *Lärmschutz*

Wie bereits in Kapitel 2.3 erläutert, wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Planungsraum überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/-wand) sind aus Gründen der Verhältnismäßigkeit sowie aus technischen und städtebaulichen Gründen im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Den Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens folgend wird stattdessen eine Festsetzung zur Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen (Schallschutzfenster, dezentrale bzw. zentrale Lüftungseinrichtungen etc.). Auf diese Weise wird ein ausreichender Lärmschutz der Schlaf- und Ruheräume im Wohngebiet sichergestellt. Die nachfolgenden Festsetzungen wurden aus dem Lärmschutzgutachten in die Bebauungsplansatzung übernommen:

Auf den Bauparzellen 1 bis 4b wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) und auf den Bauparzellen 5 bis 10 von 62 dB(A) für die Übernachtungsräume erreicht.

Für Außenbauteile von Schlafräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07 einzuhalten.

Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine neuere Fassung der DIN 4109-1 bauaufsichtlich eingeführt ist, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach diesen Maßgaben ermittelt werden.

Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

## **3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### *Höhenlage der Gebäude*

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude in Bezug auf das Urgelände werden folgende Festsetzungen getroffen:

Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab, darf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) an der nächstgelegenen straßenzugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über der Oberkante Fahrbahn liegen.

Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an, darf die OK FFB EG an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über dem natürlichen Urgelände liegen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

#### *First- und Wandhöhe*

Um die Gesamthöhe der Gebäude und die maximale Höhe der Wandansichtsflächen zu begrenzen, werden eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m und eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist dabei jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### *Dachform und -neigung*

Die städtebauliche Umgebung des Baugebiets ist überwiegend von (steilen) Satteldächern geprägt. Aufgrund der Ortsrandlage und des relativ ungestörten dörflichen Charakters des Planungsgebietes soll auch für das Baugebiet „Nördlich der Ortschaft“ an einer Bauweise mit landschaftstypischen Satteldächern festgehalten werden. Im Hinblick auf den zwischenzeitlich verstärkten Trend zu mehr individueller und moderner Bauweise mit energie- und kostensparenden Bau- und Dachformen soll den Bauherren jedoch auch ein gewisser Spielraum bei der Dachgestaltung eingeräumt werden. Dies wird durch den Verzicht auf Kniestockregelungen und eine lockere Festlegung der zulässigen Dachneigung (15 – 50°) erzielt. In Verbindung mit den festgesetzten First- und Wandhöhen wird somit ein gestalterischer Rahmen gesetzt, der sowohl erdgeschossige Bauweisen mit steilem („fränkischen“) Satteldach, als auch zweigeschossige Gebäude mit flacherem Satteldach oder „Zwischenformen“ mit erhöhtem Kniestock ermöglicht.

Auf die zwingende Festsetzung einer Firstrichtung wird grundsätzlich verzichtet, um den Bauherren bei der Gebäudeausrichtung eine größere Gestaltungsfreiheit einzuräumen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind neben den landschaftstypischen Satteldächern auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 9° zulässig. Hierdurch soll beispielsweise der Anbau von Wintergärten oder moderner Windfänge ebenso wie der Bau von kostengünstigeren Carports und Garagen ermöglicht werden.

Bei zusammengebauten Grenzgaragen sind Dachform und -neigung allerdings aneinander anzugleichen, um eine einheitliche Gestaltung zu erreichen.

#### *Dacheindeckung*

Zur Förderung einer homogenen Dachlandschaft werden zur Eindeckung von Satteldächern Dachziegel oder Dachsteine in roten oder rotbraunen Farbtönen vorgeschrieben.

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0-9° sind zwingend zu begrünen, um einen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung zu leisten und gleichzeitig negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren. Bei liegend montierten Sonnenkollektoren sowie bei Wintergärten mit Glasdach ist eine Begrünung nicht erforderlich.

#### *Dachaufbauten*

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach), Schleppgauben oder Flachdachgauben sind zulässig. Von zusätzlichen gestalterischen Vorgaben für Gauben und Zwerchhäuser bzw. -giebel wird abgesehen, um auch hier den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Dacheinschnitte, sogenannte Negativgauben, auch häufig als Dachloggia bezeichnet, sind unzulässig.

#### *Solaranlagen auf Dächern*

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und vor dem Hintergrund des Klimawandels wird die Nutzung von Solarenergie (Solarthermie, Photovoltaik) grundsätzlich begrüßt. Die überwiegende Südausrichtung des Baugebietes begünstigt hier hohe Erträge. Gleichzeitig erfordert der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes einen gestalterischen Rahmen für die Anbringung von Solaranlagen auf Dächern:

Auf geneigten Dächern müssen Anlagen zur Solarenergienutzung parallel zur Dachhaut ausgeführt oder in die Dachhaut integriert werden.

Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis max. 9°) sind liegende Sonnenkollektoren (auch Flachkollektoren genannt) in einer flächigen Montage zulässig, eine Aufständehaltung hingegen ist grundsätzlich untersagt. Auch bei einer Flachmontage der Solarenergieanlagen auf Nebengebäuden darf die maximale Wandhöhe von 3,00 m (vgl. Kapitel 3.5) nicht überschritten werden.

#### *Fassadengestaltung*

Um die Bildung von störend wirkenden Fassaden oder Fremdkörpern im Ortsbild zu verhindern, werden folgende Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen:

Außenwände sind zu verputzen oder als geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Holz- oder Glasfassaden sind ebenso möglich. Glänzender Putz, andere glänzende Materialien, Fliesen oder Plattenverkleidungen, Asbestzementverkleidungen sind unzulässig.

Für die Farbgebung zugelassen sind Pastelltöne, erdfarbene Töne und gebrochene Weißtöne. Metallische, glänzende, grelle und unvermischte intensive Farbtöne sind unzulässig. Die zulässige Farbgestaltung orientiert sich dabei an einer natürlichen und traditionellen Farbgebung.

#### *Einfriedungen*

Die Höhe von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und entlang der privaten Erschließungswege wird auf maximal 1,20 m, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, beschränkt, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung bzw. Sichtbehinderungen im Verkehrsraum zu vermeiden.

Ansonsten gelten für die Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).



Mauern einschließlich Sockelmauern werden als Einfriedungen grundsätzlich ausgeschlossen, um den freien Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten. Hierdurch soll – insbesondere im Hinblick auf die Ortsrandlage des Baugebietes – eine gewisse Lebensraumfunktion der Wohngärten für Kleinsäuger und Insekten aufrechterhalten werden.

Darüber hinaus werden keine Festsetzungen zu Material und Bauart der Einfriedungen getroffen.

#### *Flächenbefestigung*

Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses und Förderung einer ortsnahen, dezentralen Versickerung sind private Stellplätze, Einfahrten und Hofflächen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Decken, etc.).

#### *Geländeauffüllungen und -modellierung*

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sollten Veränderungen des natürlichen Geländes grundsätzlich auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Geländemodellierungen und Stützmauern sind daher nur im unmittelbaren Hausbereich in geringem Umfang zulässig.

Da in der Praxis abschließende Geländemodellierungen häufig erst mit der Gartengestaltung (nach Beendigung des Hausbaus) vorgenommen werden, ist eine Überprüfung der genannten Festsetzungen im Vollzug schwierig. Um Konflikten vorzubeugen, wird darauf hingewiesen, dass bereits im Bauantrag das vorhandene und geplante Gelände, notwendige Modellierungen bzw. Terrassierungen und Stützmauern anhand von Ansichten, Schnittzeichnungen und im Grundriss darzustellen sind.

### **3.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Die grünordnerische Gestaltung dient der landschaftsverträglichen Einbindung des geplanten Wohngebiets am Ortsrand von Jahrsdorf sowie der Gliederung und Durchgrünung der Siedlungsflächen.

Bestehende Kopf- und Obstbäume am heutigen Ortsrand werden über ein Erhaltungsgebot gesichert und erhalten. Neben den artenschutzrechtlichen Aspekten wird dadurch eine optische Verbindung zwischen dem Neubaugebiet und den angrenzenden, dörflich geprägten Siedlungsflächen geschaffen. Die östlichen Bäume stellen außerdem eine Eingrünung für die südöstlichste Bauparzelle (Nr. 10) dar.

Über die festgesetzte Pflanzung von mindestens acht Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereichs (Pflanzgebot A) wird eine gute Eingrünung geschaffen. Die Grünfläche ist mit Regiosaatgut anzusäen und eine artenreiche Blühwiese zu entwickeln. Aufgrund der Auswahl hochstämmiger Obstbäume oder heimischer Laubbäume in Verbindung mit einer artenreichen Blühwiese im Unterwuchs kann sich damit am künftigen nördlichen Ortsrand von Jahrsdorf eine kulturlandschaftstypische Struktur entwickeln, die einen guten Übergang in die freie Landschaft darstellt und den ländlichen Charakter des Ortes unterstützt.

In Fortsetzung der zu erhaltenden Bäume im Südosten wird entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur Eingrünung des Baugebiets die Pflanzung von mindestens zweireihigen, freiwachsenden Hecken auf den privaten Grundstücken (Bauparzellen Nr. 6 und 8) festgesetzt (Pflanzgebot B).

Darüber hinaus wird zur inneren Durchgrünung des Baugebietes die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Obstbaum oder einem heimischen Laubbaum je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf jeder Bauparzelle vorgeschrieben (Pflanzgebot C). Der Pflanzstandort ist innerhalb des Grundstücks frei wählbar.

Um den ländlichen Charakter des Planungsraumes zu betonen und eine hohe Wohnqualität zu schaffen sind private Gartenflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Insbesondere werden große Stein-/Kiesbeete (ab einer Fläche von ca. 2 m<sup>2</sup>), wie sie im städtischen Umfeld zwischenzeitig häufig zu finden sind, ausgeschlossen. Neben dem optischen Effekt, können die begrüneten Gartenflächen damit auch einen gewissen Lebensraum für störungsunempfindliche Tierarten bieten und mindern negative kleinklimatische Auswirkungen durch die zunehmende Versiegelung.

Die Pflanzlisten unter Ziffer 3.2 der Bebauungsplansatzung nennen eine mit dem Energie- und Umweltausschuss der Stadt Hilpoltstein entwickelte landschaftsplanerische Vorauswahl geeigneter Laub- und Obstgehölze, die den dörflichen Charakter des Baugebiets unterstreichen und eine gute Einbindung in das Ortsbild fördern sollen. Prinzipiell können auch andere, heimische standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Fremdländische Gehölze, insbesondere nicht heimische Koniferen, werden jedoch ausgeschlossen. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung heimischer, blühender und fruchtender Gehölze für die heimische Fauna, zeigen heimische Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

### 3.9 Spielplätze, Flächen für Kinder

Südlich des Sportplatzes von Jahrsdorf befindet sich auf der Fl.-Nr. 64, Gemarkung Jahrsdorf, ein gut ausgestatteter Spielplatz. Durch die relativ zentrale Lage kann dieser von allen Kindern im Ort gut erreicht und genutzt werden. Von der Anlage eines zusätzlichen Spielplatzes innerhalb des Neubaugebietes kann daher abgesehen werden.

Es besteht allerdings die Möglichkeit, die Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs ggf. als Aufenthalts- und freie Spielfläche zu nutzen.

### 3.10 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die festgesetzte Flächennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Jahrsdorf 2 „Nördlich der Ortschaft“.

Tabelle 1: Flächennutzung im geplanten Neubaugebiet

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Wohnbauflächen	64,0 %	8.500 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	7,7 %	1.024 m <sup>2</sup>
Private Erschließungswege	4,1 %	547 m <sup>2</sup>
Sammelstandort für Abfallbehälter	0,1 %	10 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	24,1 %	3.209 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>100,0 %</b>	<b>13.290 m<sup>2</sup></b>

## 4 Ver- und Entsorgung

### 4.1 Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Der Ortsteil Jahrsdorf wird teils im Misch- und teils im Trennsystem entwässert. Aufgrund wasserrechtlicher Anforderungen soll das Kleinbaugebiet „Nördlich der Ortschaft“ im Trennsystem entwässert werden.

#### *Schmutzwasserentsorgung*

Das häusliche Abwasser wird in separaten Schmutzwasserkanälen gesammelt und in das vorhandene Mischwasser-Leitungsnetz von Jahrsdorf eingeleitet. Das gesammelte Abwasser von Jahrsdorf wird über ein Pumpwerk im Bereich der ehemaligen Kläranlage, südlich der Ortschaft, nach Grauwinkl übergeleitet und von dort aus weiter in die Zentralkläranlage Hilpoltstein.

Das Mischwasserkanalnetz von Jahrsdorf, die Abwasserpumpwerke sowie die Kläranlage Hilpoltstein sind ausreichend dimensioniert und leistungsfähig, um den geringen Mehranfall an Schmutzwasser aufnehmen zu können.

#### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die im Planungsgebiet vorliegenden, tonigen Böden für eine Niederschlagswasserversickerung nicht geeignet sind.

Das Dach- und Hofflächenwasser wird deshalb gemeinsam mit dem Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen über einen separaten, neu zu verlegenden Oberflächenwasserkanal innerhalb des Baugebietes gesammelt und am westlichen Rand des Baugebietes in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal zum Fürbach eingeleitet. Vor der Einleitung in den Fürbach ist gegebenenfalls eine Rückhaltung und Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich. Die entsprechenden Anlagen sind in einer separaten Entwässerungsplanung auf Grundlage des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA-Merk- und Arbeitsblätter) zu planen und zu dimensionieren. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen.

Für die Einleitung des gesammelten (und gedrosselten) Niederschlagswassers aus dem Baugebiet in den Fürbach ist voraussichtlich eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Roth zu beantragen.

#### *Private Flächenbefestigung*

Um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren und eine möglichst umfangreiche ortsnahe und dezentrale Regenwasserversickerung zu fördern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Befestigung der privaten Einfahrten und Hofbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind (z. B. Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, etc.).

Es wird empfohlen, die Flächenversiegelung grundsätzlich so gering wie möglich zu halten.

### *Regenwasserzisternen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung*

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von privaten Dachflächen auf den Baugrundstücken zu sammeln und in Zisternen zurückzuhalten. Der Überlauf von Zisternen kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird empfohlen, das in den Zisternen zurückgehaltene Niederschlagswasser aus den Dachflächen zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Durch die Verwendung zur Gartenbewässerung wird das Regenwasser wieder dezentral in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt (Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Darüber hinaus können Regenwasserzisternen einen Beitrag zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden durch Starkregenereignisse leisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB) und gleichzeitig zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen beitragen. Hiermit wird unter anderem auf die Auswirkungen des Klimawandels reagiert (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB), der – neben vermehrten und extremeren Starkregenereignissen – auch zu längeren Trockenperioden führen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden ist. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

### *Grundwasser/Schichtwasser*

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und ggf. als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet.

### *Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge*

Auf der Grundlage der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) vom August 2019 wurde eine Hochwasserrisiko-Abschätzung durchgeführt.

Das Planungsgebiet liegt weder an oberirdischen Gewässern, noch weist es eine ausgeprägte Hanglage auf. Die oberhalb des Planungsgebiets gelegenen landwirtschaftlichen Flächen umfassen ein kleines Einzugsgebiet von rund 2,5 ha bei einer sehr flachen Geländeneigung von weniger als 1 % (Kuppenlage). Die Geländeneigung innerhalb des Baugebietes liegt bei ca. 2-3 %. Das Gefährdungspotential für die Bauflächen durch wild abfließendes Oberflächenwasser wird damit insgesamt als relativ gering eingeschätzt. Dennoch kann es (wie in allen Siedlungsgebieten) bei Starkregenereignissen zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen.

Die zukünftigen Eigentümer werden hierauf aufmerksam gemacht und ausdrücklich auf ihre Eigenvorsorgepflicht hingewiesen. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge sind vom Bauherrn und seinem Planer auf der Ebene des Einzelbauvorhabens eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten

Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeneiveau).

#### **4.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Wohnbaugebietes wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Hilpoltstein sichergestellt. Das Ortsnetz ist im Zuge der Erschließung entsprechend zu erweitern.

In der Grünfläche am nördlichen Geltungsbereichsrand verläuft eine Haupt- bzw. Fernwasserleitung der Stadt Hilpoltstein. Die genaue Lage wurde vor Aufstellung des Bebauungsplans eingemessen und in die Planzeichnung übernommen. Für die neu geplanten Baugrundstücke ist im Bebauungsplan ein Abstand von 3,00 m von der Wasserleitung vorgesehen.

#### **4.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Im Rahmen der Erschließung ist die N-ERGIE rechtzeitig einzubinden.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten.

#### **4.4 Nutzung erneuerbarer Energien, Verwendung nachhaltiger Baustoffe**

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In Anbetracht der günstigen Südausrichtung des Baugebietes wird zur Nutzung von Solarenergie insbesondere die Errichtung solarthermischer und/oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen empfohlen.

Auf die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur Nutzung von Solaranlagen an und auf Gebäuden wird verwiesen (siehe hierzu Kapitel 3.7).

Beim Bau von dezentralen oder zentralen Lüftungsanlagen (z. B. zur Sicherstellung des Schallschutzes) wird grundsätzlich empfohlen, Wärmerückgewinnungen und einen Wärmebereitstellungsgrad von mindestens 70 % herzustellen.

Bei sämtlichen Bautätigkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen – soweit technisch möglich und sinnvoll – nachhaltige Baustoffe bevorzugt genutzt werden. Hierzu stehen bei Rückfragen das Bauamt der Stadt Hilpoltstein sowie die unabhängige Energieberatungsagentur (ENA) des Landkreises Roth zur Verfügung.

#### **4.5 Telekommunikationsanlagen**

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Stadt Hilpoltstein zu beauftragenden Unternehmen. Die Verlegung von Leitungen kann unterirdisch im öffentlichen Verkehrsraum bzw. in den kurzen privaten Erschließungswegen erfolgen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind entsprechende Schutzmaßnah-

men vorzusehen. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten.

#### **4.6 Abfallentsorgung**

Die geordnete Abfallentsorgung, getrennt nach Wert- und Reststoffen, erfolgt durch den Landkreis Roth. Das Verkehrskonzept des Neubaugebiets ist so ausgelegt, dass eine ordnungsgemäße Abfall- und Wertstoffentsorgung möglich ist.

Die öffentliche Erschließungsstraße wird am östlichen Ende durch einen richtliniengemäßen einseitigen Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß RAS 06 (Seite 73, Bild 59 oben) abgeschlossen. Der Wendepunkt ist somit ausreichend dimensioniert, um eine ordnungsgemäße Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge zu gewährleisten.

Die Anwohner privater Erschließungswege müssen ihre Abfall- und Wertstoffbehälter grundsätzlich an der nächsten öffentlichen Straße bereitstellen. Dies gilt insbesondere für den privaten Erschließungsweg der Parzellen 9 und 10, welcher keine ausreichende Wendemöglichkeit für 2- oder 3-achsige Müllfahrzeuge beinhaltet. Die Anwohner dieser Parzellen müssen deshalb ihre Abfall- und Wertstoffbehälter zur Entleerung an die südlich gelegene Ortsstraße „Jahrsdorf D“ bringen. Hier ist unmittelbar östlich der Einmündung die Anlage eines Sammelstandorts für Abfallbehälter am Tag der Abholung vorgesehen und in der Planzeichnung festgesetzt. Der ausgewiesene Sammelplatz ist von den Bewohnern der oben genannten Parzellen zwingend zu benutzen.

#### **4.7 Durchführung der Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes ist baldmöglichst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahr 2021 vorgesehen.

Für die Entwässerung im Trennsystem mit Einleitung des Niederschlagswassers in den Fürbach ist eine entsprechende Fachplanung auf Grundlage des einschlägigen DWA-Regelwerks zu erstellen und eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Roth zu beantragen.

## 5 Natur und Umwelt

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (vgl. Kapitel 1.4). Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die formelle Abarbeitung der Eingriffsregelung; Ausgleichsmaßnahmen sind somit für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die nachfolgenden Kapitel enthalten dementsprechend nur eine Bestandsaufnahme und -bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht. In Kapitel 6 werden die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage 1) zusammengefasst.

### 5.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Beeinträchtigungen können damit ausgeschlossen werden.

Amtlich kartierte Biotopflächen sind im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen nicht erfasst. Etwa 75 m südöstlich des Geltungsbereichs liegt eine kleine Obstwiese, die als Biotop Nr. 6833-1105-001 „Kleiner Streuobstbestand bei Jahrsdorf“ erfasst ist. Aufgrund der Entfernung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### 5.2 Abiotische Schutzgüter

Naturräumlich kann das Planungsgebiet dem „Vorland der südlichen Frankenalb“ (110) zugeordnet werden (FIS Natur Online).

Der Planungsraum liegt innerhalb der geologischen Haupteinheit des Lias (Schwarzer Jura). Die im Geltungsbereich überwiegend anstehenden Ton- und Tonmergelsteine mit Kalkstein- bis Kalkmergelsteinbänken der Posidonienschiefer-Formation stellen Grundwassergeringleiter mit überwiegend hohem Filtervermögen dar. Die natürlichen Bodenverhältnisse werden überwiegend durch Pararendzinen geprägt. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Natürliche Oberflächengewässer oder wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Bedeutung des Geltungsbereichs als Kaltluftentstehungsfläche ist aufgrund der Kleinflächigkeit und der verbleibenden Kaltluftentstehungsflächen im Umfeld gering.

Mit der vorgesehenen Bebauung werden Böden zum Teil verdichtet und versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort, etc.) gehen hier in Teilbereichen verloren. Die entstehenden Versiegelungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei.

Durch die geringe Größe des Baugebiets und die niedrige Grundflächenzahl von 0,4 wird die Flächenversiegelung begrenzt. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist überwie-

gend mit der Anlage von bepflanzten und begrünten Gartenflächen zu rechnen, welche weiterhin Funktionen für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt übernehmen können. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen und -befestigungen sind ebenso wie große Stein- und Kiesbeete unzulässig.

Um den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend zu schonen wird eine größtmögliche Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf angestrebt. Zur Minimierung des Oberflächenabflusses von privaten versiegelten Flächen wird pro Baugrundstück die Anlage einer Zisterne zur Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt. Das zurückgehaltene Regenwasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden. Des Weiteren sind zur Minimierung einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung befestigte Flächen auf privaten Grundstücken (Wege, Zufahrten, Terrassen) mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Damit werden auch Folgen des Klimawandels wie Starkregen und Trockenperioden in gewissem Maße abgepuffert. Auch die festgesetzten Baumpflanzungen und die Begrünung von Flach- und flach geneigten Dächern verzögern den Niederschlagsabfluss. Außerdem können (Laub-)Bäume Stäube und Feinpartikel binden und durch Verschattung die Aufheizung an Sommertagen reduzieren und wirken damit ebenso wie Dachbegrünungen einer starken Aufheizung entgegen.

Auch die Südausrichtung des Baugebietes bzw. der Gebäude und die Nutzung von Solarenergie können durch die damit verbundene Reduzierung von Hausbrandemissionen negative Auswirkungen auf den Klimahaushalt minimieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Boden-/Wasser- und Klimahaushalts als Retentionsfläche und Kaltluftentstehungsfläche sind damit insgesamt nicht zu erwarten.

### **5.3 Tiere, Pflanzen und Lebensräume**

Der Geltungsbereich wird aktuell überwiegend als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Etwa mittig unterteilt ein nord-südverlaufender Grünweg die beiden Flächen. Auch die nordwestlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Direkt nördlich des Geltungsbereichs verläuft ein geschotterter Spurwirtschaftsweg.

Im Westen grenzen die versiegelte Erschließungsstraße und das Wohnbaugebiet Jahrsdorf 1 überwiegend mit Einfamilienhäusern mit Ziergärten an. Im Süden schließt das Dorfgebiet Jahrsdorf an. Die Grundstücke sind mit Wohn- und ländlichen Nebengebäuden bebaut. Die Freiflächen werden als Hof- und Erschließungsflächen sowie als Nutzgärten und Wiesen, teilweise auch als Lagerflächen z.B. für Holzstapel genutzt.

Der Bereich der südlichen beiden Bauparzellen Nr. 9 und 10 wird als Wiese/Nutzgarten der südlich angrenzenden Hofstelle genutzt. Etwa mittig wachsen zwei kleine Obstbäume. An mehreren Stellen werden Holzstapel und anderes (landwirtschaftliches) Material und Gerät gelagert. Die Erschließung erfolgt über den bestehenden, bisher unversiegelten Erschließungsweg. Randlich der Wiese und in der Fortsetzung nach Süden stehen mehrere Obst- und Kopfbäume.

Besonders markant ist eine alte Walnuss an der südwestlichen Ecke knapp außerhalb des Geltungsbereichs.



Wie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in Anlage 1 zu entnehmen ist, kann der Planungsraum Lebensraum für verschiedene Tierarten bieten. Insbesondere die Obst- und Kopfbäume sowie weitere Gehölzbestände stellen Nist- und Nahrungshabitat bzw. Quartier für verschiedene Brutvögel dar. Auch der Eremit kann in den Kopfbäumen Lebensraum finden. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich und Planungsraum können Niststandort für Bodenbrüter bieten oder als Nahrungshabitat für Fledermäuse und verschiedene Vogelarten dienen.

Aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet kann mit einer Überbauung von ca. 40 % der Fläche gerechnet werden. Damit gehen Vegetationsstrukturen mit überwiegend geringer Bedeutung für Natur und Landschaft verloren

Über ein Erhaltungsgebot werden die höherwertigen Obst- und Kopfbäume am südwestlichen bzw. südöstlichen Rand des Geltungsbereichs gesichert und dauerhaft erhalten. Die Gehölze sind während angrenzender Baumaßnahmen fachgerecht vor Beschädigungen zu schützen. Auch die an den Geltungsbereich angrenzenden, außerhalb wachsenden Bäume (z.B. die markante Walnuss) sind vor Beeinträchtigungen durch angrenzende Baumaßnahmen zu schützen. Die Fällung einzelner Bäume z.B. der beiden mittig der Wiese stehenden Obstbäume ist voraussichtlich nicht vermeidbar. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind Rodung oder Rückschnitte im Winterhalbjahr durchzuführen.

Über die festgesetzten Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen wird in Zusammenhang mit der Anlage von Gartenflächen eine gute Ein- und Durchgrünung erreicht. Festsetzungen zur Verwendung heimischer Bäume und Sträucher sowie der Ausschluss bestimmter fremdländischer Pflanzen mit geringem naturschutzfachlichen Wert sollen die Lebensraumfunktion für die heimische Tierwelt zusätzlich erhöhen und stärken, sodass die Grün- und Gartenfläche für euryöke Arten wieder Lebensraum bieten können. Auch der Ausschluss großer Stein- und Kiesbeete fördert potentielle Habitatstrukturen.

Im Rahmen der saP werden mehrere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgelegt, sodass keine Verbotstatbestände aufgrund der Ausweisung als Wohngebiet und der Bebauung zu erwarten sind.

Eine ausführliche Betrachtung aus artenschutzrechtlicher Sicht erfolgt im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 1) und wird in Kapitel 6 zusammengefasst.

Im Vergleich zur bisher intensiven Nutzung sind unter Berücksichtigung des Erhaltungsgebots und der Vermeidungsmaßnahmen sowie der festgesetzten Pflanzgebote insgesamt nur geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

#### **5.4 Landschafts- und Ortsbild**

Das Landschafts- und Ortsbild im Planungsraum wird geprägt durch den Übergang zwischen dem nördlichen Ortsrand von Jahrsdorf und den landwirtschaftlich genutzten Flächen der freien Landschaft.

Der Charakter der nördlichen Siedlungsflächen wird dabei bestimmt durch das neue Wohnbaugebiet westlich des Geltungsbereichs und die Mischgebietsflächen südlich. Das neue Wohngebiet ist mit Einfamilienwohnhäusern mit überwiegend steilen fränkischen Satteldächern bebaut. Die ZIergartenflächen sind noch relativ jung, sodass die durchgrünende und insbesondere die nach Norden eingrünende Funktion mit den Jahren zunehmen werden. Das südliche Mischgebiet zeigt typisch fränkische Dorfstrukturen mit Hofstellen mit Wohn-

und landwirtschaftlichen Nebengebäuden mit steilen Satteldächern, Hof- und Lagerflächen sowie angrenzenden Wiesen und Nutzgartenflächen.

Positive Strukturen im Orts- und Landschaftsbild stellen gliedernde Hecken, Baumreihen und Feldgehölze sowie im Ortsbereich insbesondere die Kopf- und Obstbäume sowie die markante Walnuss dar. Eher negative Elemente im leicht welligen Landschaftsbild stellen der nördlich des Geltungsbereichs liegende, im unteren Bereich gut eingegrünte Wasserturm sowie in der weiteren Umgebung mehrerer Windräder dar. Im Regionalplan sind etwa 1 km westlich und etwa 1,5 km östlich jeweils ein Vorranggebiet für Windenergienutzung ausgewiesen.

Durch die geplante Bebauung verschiebt sich der ursprüngliche Ortsrand von Jahrsdorf weiter in nördliche Richtung, endet aber auf einer Höhe mit dem westlich angrenzenden Baugebiet Jahrsdorf 1. Ortsbildprägende Gehölzstrukturen werden fast vollständig erhalten.

Die Beschränkung der Hauptgebäude auf maximal zwei Vollgeschosse sowie die Beschränkung der First- und Wandhöhe minimieren die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Ortsbild. Über die gestalterischen Festsetzungen zu Dachformen, -eindeckungen und Fassadengestaltung werden kulturlandschaftstypische Bauformen gefördert. Überdimensionierte, unpassende Gebäude werden vermieden.

Zusammen mit den zu erhaltenden Bäume und den festgesetzten ein- und durchgrünenden Bepflanzungen wird eine gute Eingliederung des künftigen Ortsrandes in das Landschaftsbild erreicht. Besondere Bedeutung kommt dabei den Baumpflanzungen auf der öffentlichen Fläche im Norden zu (Pflanzgebot A).

Unter Berücksichtigung der genannten gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu erwarten.

## **5.5 Sonstige Schutzgüter**

### *Mensch und menschliche Gesundheit*

Der Geltungsbereich sowie die nordwestlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wie in Kapitel 2.3 genauer dargelegt verläuft etwa 1 km Luftlinie östlich die Bundesautobahn A 9 Nürnberg - München. Die Orientierungswerte für das allgemeine Wohngebiet zur Beurteilung des Lärmpegels nach der TA Lärm werden tagsüber überwiegend nicht überschritten, die Nachtwerte können durchweg eingehalten werden.

Aufgrund des dörflich geprägten Mischgebiets und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen können sich typisch dörfliche und landwirtschaftliche Emissionen ergeben. Diese gehören zur herkömmlichen Nutzung im ländlichen Planungsraum und sind von den künftigen Bewohnern hinzunehmen (vgl. Satzung Zlffer 4.7).

Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets mit 10 Bauparzellen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, beispielsweise durch erhöhten Anwohnerverkehr, zu erwarten.

### *Erholungsfunktion*

Jahrsdorf ist Teil des „Fränkischen Seenlandes“ einer Region mit besonderer Erholungsfunktion, insbesondere landschaftsgebundene Erholungsformen wie Spazieren, Wandern und

Radfahren sind im Planungsraum möglich. Besondere Erholungsfunktionen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der landschaftsgebundenen Erholungsfunktion ist verknüpft mit möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und entspricht den Auswirkungen auf das Landschaftsbild (vgl. Kapitel 5.4).

Durch Jahrsdorf verlaufen mehrere Radwanderwege sowie der „Kulturwanderweg“ als Fernwanderweg. Dieser führt am westlichen Rand des Geltungsbereichs entlang. Es sind weder Beeinträchtigungen durch das geplante Wohngebiet noch für das Wohngebiet zu erwarten.

#### *Kultur- und Sachgüter*

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs und auf den angrenzenden Flächen nicht bekannt. Unmittelbare Beeinträchtigungen der im Ortskern von Jahrsdorf qualifizierten Bau- und Bodendenkmäler sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Indirekte Auswirkungen können durch die Veränderung des Ortsbilds entstehen. Aufgrund der Lage des geplanten Baugebiets am Ortsrand und der Entfernung zu den erfassten Baudenkmalern sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

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.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Roth oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## 6 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine saP durch das Büro ÖkoloG, Diplom-Biologe Richard Radle erstellt. Das Gutachten mit Datum vom 07.04.2020 (Bearbeitungsstand Nov. 2020) ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie einer Übersichtsbegehung des Planungsgebiets am 20. März 2020 wurden mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten erfasst bzw. aufgrund der vorhandenen Strukturen als potenziell vorkommend bewertet:

- 7 Fledermausarten - potentiell vorkommend
- Eremit - Vorkommen in den Kopfbäumen wahrscheinlich
- 2 Brutvogelarten des Offenlandes im Umfeld potenziell vorkommend
- 3 Brutvogelarten der Hecken und Gehölzbestände im Wirkraum des Vorhabens nachgewiesen
- 5 Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet bzw. im Wirkraum des Vorhabens nachgewiesen
- 4 Vogelarten als Nahrungsgäste aufgrund von Nachweisen in Jahrsdorf.

Die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden auf Grundlage der saP als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit
- V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
- V-M 3: Erhalt der Kopfbäume an der östlichen Geltungsgrenze und der Obstbaumreihe im Süden, Erhalt des Nussbaums im Westen und eines Obstbaumes an der Geltungsgrenze in der Mitte

*(Hinweis: Ein Teil der genannten Bäume liegt randlich außerhalb des Geltungsbereichs)*

Darüber hinaus wurde folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität aus der saP übernommen und festgesetzt (sog. CEF-Maßnahme):

### **CEF-M 1 (Feldlerche, Wiesenschafstelze): Anlage und dauerhafte Unterhaltung eines Wechselbrachestreifens auf 0,4 ha**

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich (CEF-Maßnahme) für den Verlust potenzieller Brutreviere der Feldlerche oder der Wiesenschafstelze ist auf der Fl.-Nr. 460, Gemarkung Karm, entlang der südlichen Flurstücksgrenze ein Wechselbrachestreifen mit einer Mindestbreite von 10 m und einer Gesamtfläche von 0,4 ha anzulegen.

Das in Ost-West-Richtung lang gestreckte Flurstück Nr. 460 wird bisher als Acker bewirtschaftet. Sowohl an der Ost- als auch an der Westseite verläuft jeweils ein Wirtschaftsweg. Zu diesen Wegen ist aufgrund des Störungspotenzials jeweils ein Puffer von 20 m zu berücksichtigen, sodass sich bei einer erforderlichen Fläche von 0,4 ha für den Wechselbrachestreifen eine Breite von etwa 15,5 m ergibt (vgl. Abbildung 3).

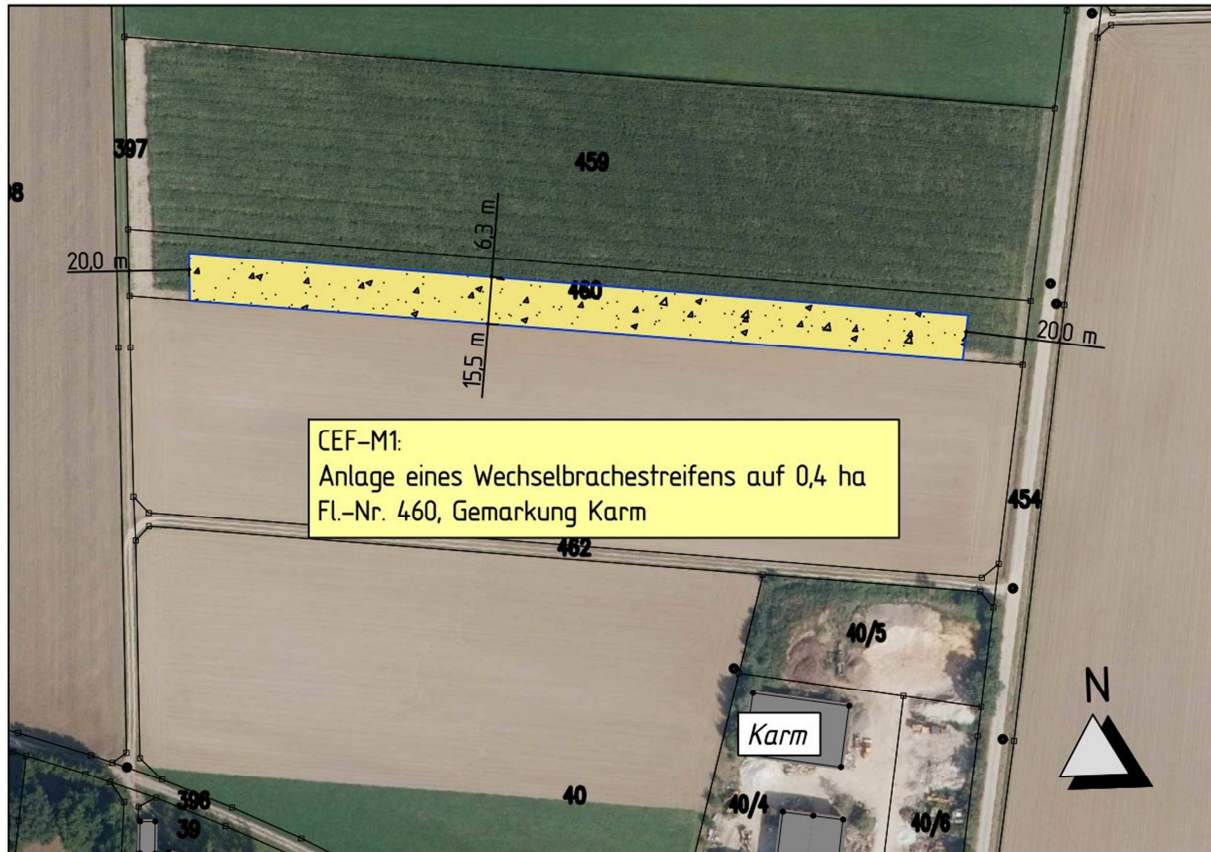


Abbildung 3: Lage der CEF-Maßnahme M1 auf Fl.-Nr. 460 in der Gemarkung Karm

Die Teilfläche ist aus der Bewirtschaftung zu nehmen und wie folgt zu pflegen:

- jährlich abwechselnd entweder im Spätherbst oder bis spätestens Ende März zu 50 % umbrechen
- keine Beweidung, keine anderweitige Nutzung (als Lager etc.)
- kein chemischer Pflanzenschutz, keine mineralische Düngung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Hilpoltstein. Die dauerhafte Pflege der CEF-Maßnahmenfläche ist durch die Stadt sicherzustellen (z. B. über eine privatrechtliche Vereinbarung Regelung mit dem Pächter).

### Fazit Artenschutz

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

## 7 Aufstellungsvermerk

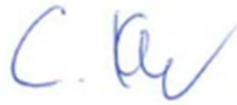
Der Bebauungsplan Jahrsdorf 2 „Nördlich der Ortschaft“ wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 07.05.2020

geändert: 14.01.2021

11.03.2021



---

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Hilpoltstein, den

---

Markus Mahl, 1. Bürgermeister