



**Stadt Hilpoltstein**  
**Landkreis Roth**

**Flächennutzungsplan, 37. Änderung**

**im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhaben-  
bezogenen Bebauungsplans Öberrödel Nr. 1**

**Begründung mit Umweltbericht**

**Vorentwurf vom 11.12.2025**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Stadt Hilpoltstein  
vertreten durch  
Erster Bürgermeister Markus Mahl

Marktstraße 1  
91161 Hilpoltstein

**Planverfasser:** **TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner  
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de  
www.tb-markert.de

**Bearbeitung:** **Jeroen Erhardt**  
Stadtplaner ByAK

**Adrian Merdes**  
Stadtplaner ByAK

**Nicolas Schmelter**  
B. Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

**Planstand Vorentwurf vom 11.12.2025**

Nürnberg, \_\_. \_\_. \_\_\_\_  
**TB | MARKERT**

Hilpoltstein, \_\_. \_\_. \_\_\_\_  
**Stadt Hilpoltstein**

---

Adrian Merdes

---

Erster Bürgermeister Markus Mahl

Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>4</b>
<b>A.3</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
A.3.1	Übergeordnete Planungen	5
A.3.2	Naturschutzrecht	10
A.3.3	Wasserhaushalt	10
A.3.4	Immissionsschutz	11
A.3.5	Denkmalschutz	12
A.3.6	Kampfmittel und Altlasten	12
<b>A.4</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>13</b>
A.4.1	Räumlicher Geltungsbereich	13
A.4.2	Nutzungsänderung	13
A.4.3	Flächenbilanz	13
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>14</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>15</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>16</b>
<b>E</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>16</b>

---

## **A      Begründung**

### **A.1      Anlass und Erfordernis**

Die Stadt Hilpoltstein verzeichnet eine konkrete Anfrage zur Umsetzung eines ganzheitlichen Konzepts für ein „Fränkisches Landgut“ auf dem Flurstück Nr. 589. Derzeit wird das Flurstück landwirtschaftlich als Sägewerk und Lagerplatz genutzt.

Ziel ist der Neubau eines Landhauses, das neben Wohnnutzung auch Lager-, Verwaltungs- und Büroflächen für Land-, Forst- und Fischwirtschaft umfasst. Die bestehende, unter Denkmalschutz stehende Mühle soll in das Vorhaben integriert und zusammen mit zwei weiteren Bestandsgebäuden (Industriegarage und Schuppen) erhalten und saniert werden. Die Mühle soll als Wohnraum genutzt werden. In der ehemaligen Industriegarage sowie im Schuppen sollen die für die Land-, Forst- und Fischwirtschaft erforderlichen Gerätschaften gelagert und eine Werkstatt für Instandhaltung und Reparaturen eingerichtet werden. Im Nordwestlichen Bereich ist die Errichtung von bis zu sechs Pferde- und Eselboxen mit Außenkoppel vorgesehen.

Die geplante Entwicklung eines dörflichen Wohngebiets für das „Fränkische Landgut“ ist nicht vollständig aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelbar. Im Randbereich befinden sich kleinere Flächen die derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (36. Änderung). Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

### **A.2      Ziele und Zwecke**

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Stadt Hilpoltstein die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 Oberrödel ermöglichen. Ziel der Planung ist es eine nachhaltige bauliche Entwicklung des Ortsteils zu fördern.

## A.3 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

### A.3.1 Übergeordnete Planungen

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Stadtgebiet von Hilpoltstein befindet sich südlich des Verdichtungsraums Erlangen/Fürth/Schwabach/Nürnberg. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung im allgemeinen ländlichen Raum und wird als Mittelzentrum ausgewiesen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Neumarkt i.d.OPf. nordöstlich von Hilpoltstein.

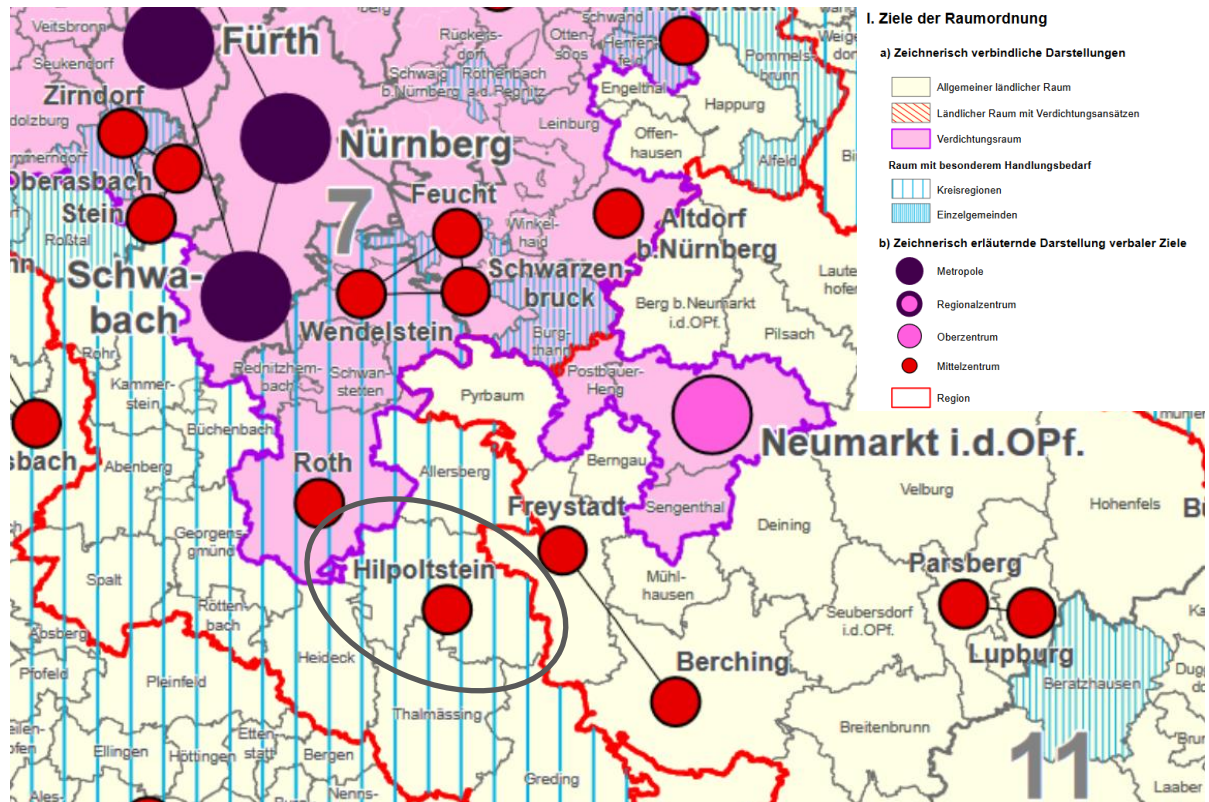


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern (Stand 11/2022)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01. Juni 2023) zu beachten.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

#### 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [Z.1.1.1].

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z.1.1.2].
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden [G1.1.3].
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden [G.1.2.1]. Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten [Z.1.2.1].
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung [sowie] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen [G.1.3.1].

## 2 Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
  - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
  - er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
  - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann [G.2.2.5]

## 3 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden [G.3.1.1].
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen [G.3.1.2].
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [Z.3.1.1]
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [G.3.3]. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] [Z.3.3].

## 7 Freiraumstruktur

- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden [G.7.1.6].



- Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen [3.1.2].

#### *Freiraumstruktur*

- Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass
  - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird
  - die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben
  - die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird
  - die typischen Landschaftsbilder erhalten werden
  - die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird [G.7.1.1].
- Es ist anzustreben, Ortsränder [...] so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen [G.7.1.4.1].

## Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

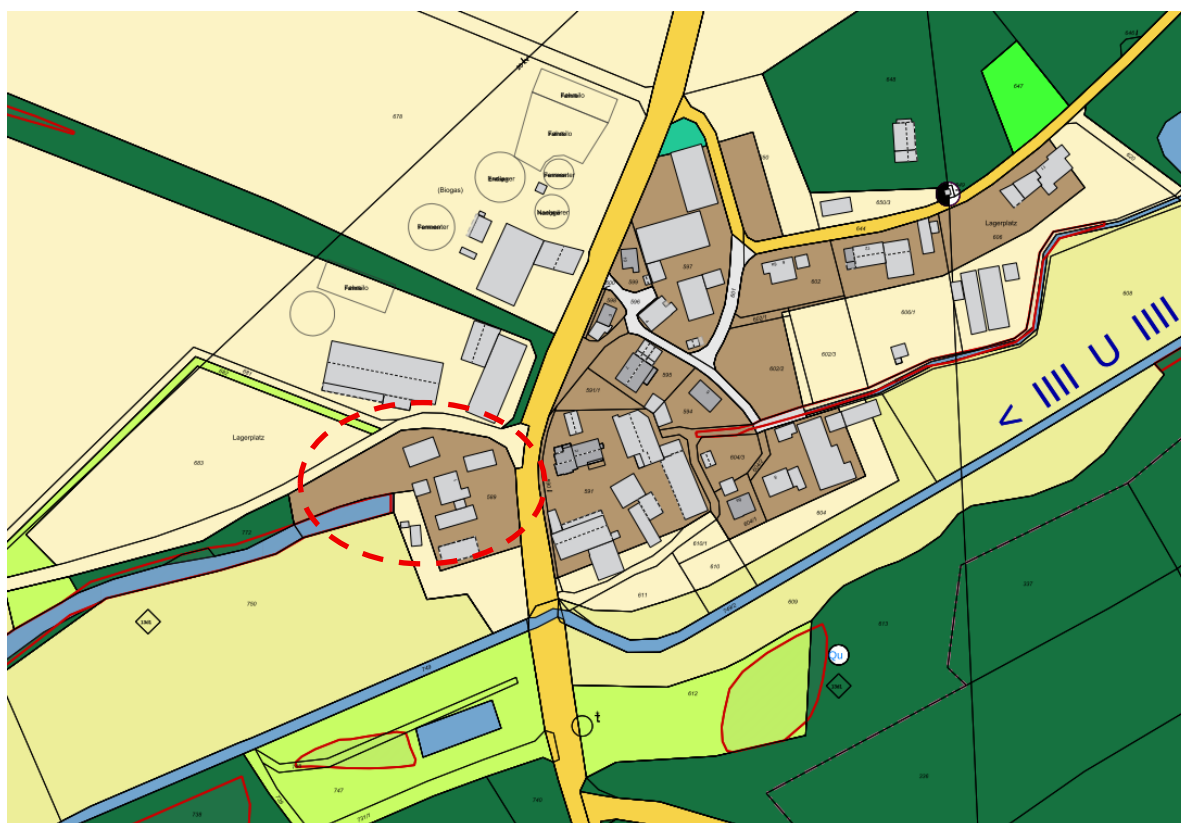


Abbildung 3: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplans Hilpoltstein mit Plangebiet (rot umrandet)

Die Stadt Hilpoltstein verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (derzeit gültig mit der 28. Änderung). Das Plangebiet wird größtenteils bereits als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Das geplante Vorhaben überplant im Süden sowie im Westen geringfügig Flächen, die bislang als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden. Zur Anpassung dieser Bereiche erfolgt die 37. Änderung des Flächennutzungsplans.

### Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. In näherer Umgebung befinden sich ebenfalls keine Bebauungspläne.

### A.3.2 Naturschutzrecht



Abbildung 4: Darstellung Schutzgebiete und Biotope<sup>1</sup>  
 Plangrundlage: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2025, EuroGeographics

Südlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG-00428.01) an.

Westlich in Teilen angrenzend sowie etwa 200 m südlich befindet sich das amtlich kartierte Flachlandbiotop „Feuchtbiotope und Gewässerbegleitvegetation an der Kleinen Roth bei Oberrödel“ (Nr. 6833-1161). In etwa 200 m Entfernung liegt zudem das Ökoflächenkataster (Ausgleich /Ersatz; Nr. 135528).

### A.3.3 Wasserhaushalt

Wie die folgende Abbildung darstellt, befindet sich das Plangebiet innerhalb von Bereichen, die als wassersensible Bereiche ausgewiesen sind. Dies sind Gebiete, die durch natürlichen Wassereinfluss geprägt sind, wie Auen, Moore und Flussläufe. Dort kann es durch Hochwasser, Starkregen oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen der Grundwasseraustritt kommen.

<sup>1</sup> Landschaftsschutzgebiet (grüne Punktschraffur), Biotopkartierung Flachland (Magenta Flächenschraffur) und Ökoflächenkataster: Ausgleich/Ersatz (grüne Strichschraffur)

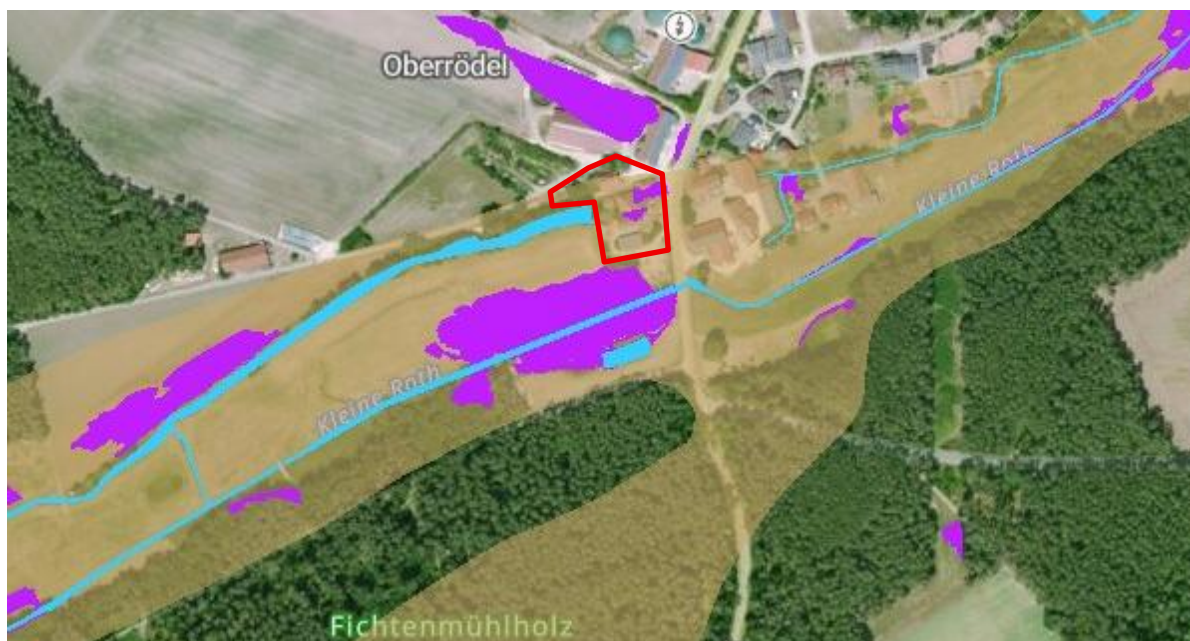


Abbildung 5: Darstellung wassersensibler Bereiche (braun), Geländesenken (hellblau) und von potenziellen Aufstaubereiche (lila) im Umfeld des Plangebietes (rot)  
 Plangrundlage: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2025, EuroGeographics

Wie die Darstellung ebenfalls aufzeigt, befindet sich südlich des Plangebietes ein relativ großer natürlicher Aufstaubereich für Oberflächenwasser.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb der Hinweiskarte – Hohe Grundwasserstände. Folglich ist von einem geringen Grundwasserflurabstand auszugehen.

### **A.3.4 Immissionsschutz**

Landwirtschaftliche Nutzung:

Bei der Art der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets. Im Plangebiet auftretende Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und sind als ortsüblich bzw. als mit der Planung einer Wohnbebauung vereinbar anzusehen.

Verkehr:

Von der Staatstraße 2225 gehen Lärmimmissionen aus, die das Plangebiet beeinflussen. Im Rahmen einer Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2021 wurde der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) zwischen Alfershäusern und Unterrödel erhoben. Der DTV entspricht der über das Kalenderjahr gemittelten täglichen Verkehrsstärke aller Kraftfahrzeuge. Im Ergebnis verkehren täglich etwa 743 Kraftfahrzeuge in diesem Streckenabschnitt, davon entfallen 686 auf den Leichtverkehr (PKW, Motorräder etc.) und 57 auf den Schwerverkehr (Lastwagen, Busse etc.). Das Ortseinfahrtsschild befindet sich rund 80 m vor der neuen Wohnbebauung und beschränkt die Durchfahrtsgeschwindigkeit auf 50 km/h. Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsstärke und der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h ist nicht von

unzulässigen Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf die Wohnbebauung im dörflichen Wohngebiet auszugehen.

### **A.3.5 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist ein Baudenkmal bekannt. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige zweigeschossige Mühle mit Walmdachbau, Sandsteinquadererd- und Fachwerkobergeschoss aus dem Jahr 1829 (D-5-76-127-105). Im Zuge des Vorhabens soll die Mühle denkmalgerecht saniert werden. Dabei ist die Freilegung des Fachwerks aus dem Jahr 1828 geplant. Ein Denkmalgutachten dazu befindet sich in Bearbeitung. Ein erster Austausch mit der Oberen Denkmalschutzbehörde in München hat bereits stattgefunden.

Zur Sicherung der 100-jährigen Linde ist ein Abriss des nicht denkmalgeschützten Anbaus der Mühle geplant. Der Stamm der Linde wächst bereits in die Gebäudewand des Anbaus.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **A.3.6 Kampfmittel und Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

## A.4 Änderung des Flächennutzungsplans

### A.4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberrödel der Stadt Hilpoltstein. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Oberrödel Nr. 1 umfasst das vollständige Flurstück 589 der Gemarkung Tiefenbach. Große Teile des Flurstücks sind im Flächennutzungsplan bereits als Mischbaufläche dargestellt und erfordern demnach keine Änderung. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans beschränkt sich daher auf die Bereiche, die bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wurden. Die Geltungsbereiche der beiden Bauleitpläne weichen daher voneinander ab.

### A.4.2 Nutzungsänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Darstellung von einem Mischgebiet anstelle einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

### A.4.3 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächendarstellung	Wirksamer FNP	Geänderter FNP
Fläche für Landwirtschaft	1.177 m <sup>2</sup>	/ m <sup>2</sup>
Mischbaufläche	/ m <sup>2</sup>	1.177 m <sup>2</sup>
<b>Fläche gesamt</b>	<b>1.177 m<sup>2</sup></b>	<b>1.177 m<sup>2</sup></b>

---

## **B Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gliederung und Inhalte der Umweltprüfung richten sich nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen Doppelprüfungen vermieden, d. h. die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Für die vorliegende 37. Änderung des Flächennutzungsplans wird daher alleinig auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 verwiesen, der der hier vorliegenden Begründung als Anhang beigelegt ist. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht.

## C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
  - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
  - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)

---

## **D      Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern (Stand 11/2022) .....	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des RP Mittelfranken (Stand 03/2007) .	7
Abbildung 3: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplans Hilpoltstein mit Plangebiet (rot umrandet).....	9
Abbildung 4: Darstellung Schutzgebiete und Biotope      Plangrundlage: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2025, EuroGeographics    10	
Abbildung 5: Darstellung wassersensibler Bereiche (braun), Geländesenken (hellblau) und von potenziellen Aufstaubereiche (lila) im Umfeld des Plangebietes (rot) Plangrundlage: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2025, EuroGeographics .....	11

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	13
-------------------------------	----

## **E      Verzeichnis der Anlagen**

Umweltbericht als Teil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberrödel Nr.1