



Stadt Hilpoltstein
Landkreis Roth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 mit integriertem Grünordnungsplan

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

A	Begründung	6
A.1	Anlass und Erfordernis	6
A.2	Ziele und Zwecke	6
A.3	Vorbemerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	6
A.4	Hauptgebäude	6
A.5	Zugänge und Stellplätze	7
A.6	Freiflächen	7
A.7	Verfahren	7
A.8	Ausgangssituation	8
A.8.1	Lage im Stadtgebiet	8
A.8.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	8
A.9	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	9
A.9.1	Übergeordnete Planungen	9
A.9.2	Naturschutzrecht	14
A.9.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	14
A.9.4	Wasserhaushalt	21
A.9.5	Immissionsschutz	22
A.9.6	Denkmalschutz	23
A.9.7	Kampfmittel und Altlasten	23
A.10	Planinhalt	24
A.10.1	Räumlicher Geltungsbereich	24
A.10.2	Art der baulichen Nutzung	24
A.10.3	Maß der baulichen Nutzung	24
A.10.4	Höhe baulicher Anlagen	25
A.10.5	Überbaubare Grundstücksflächen	25
A.10.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	25
A.10.7	Regelungen des Wasserabflusses – Flächenbefestigung	26
A.10.8	Nutzung solarer Strahlungsenergie	26
A.10.9	Grünordnung und Bodenschutz	28
A.10.10	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	35
A.10.11	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	36
A.10.12	Erschließung, Ver- und Entsorgung	41
A.10.13	Flächenbilanz	42
B	Umweltbericht	43

B.1	Einleitung	43
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	43
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	43
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	46
B.2.1	Schutzgut Fläche	46
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	46
B.2.3	Schutzgut Boden	47
B.2.4	Schutzgut Wasser	48
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	49
B.2.6	Schutzgut Landschaft	49
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	50
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	51
B.2.9	Wechselwirkungen	51
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	51
B.3.1	Wirkfaktoren	51
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	52
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	54
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	54
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	55
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	55
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	55
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	56
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	56
B.3.10	Wechselwirkungen	56
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	58
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	58
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	59
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	59
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	59
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	59
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	60
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	60
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	60
B.7	Zusätzliche Angaben	61

B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	61
B.7.2	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	61
B.7.3	Referenzliste mit Quellen	62
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	63
C	Rechtsgrundlagen	65
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	66
E	Verzeichnis der Anlagen	67

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, Gemarkung Tiefenbach. 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 Stadt Hilpoltstein möchte eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteils Oberrödel grundsätzlich fördern, auch um der Nachfrage an Wohnraum nachzukommen. Da sich das Vorhaben nicht vollständig gemäß § 34 BauGB entwickeln lässt, ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 notwendig.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Planung ist es eine nachhaltige bauliche Entwicklung des Ortsteils zu fördern und diese geordnet sowie landschaftsverträglich zu lenken. Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

A.3 Vorbemerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VuE) beigefügt. Im Folgenden wird das Vorhaben kurz erläutert. Eine detaillierte Vorhabensbeschreibung sowie Grundrisse, Ansichten, Schnitte etc. können dem VuE Plan entnommen werden.

A.4 Hauptgebäude

Auf dem Areal befinden sich neben der denkmalgeschützten Mühle mit Fachwerk aus dem Jahr 1828 mehrere Lagergebäude, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Die Mühle sowie zwei weitere Lagergebäude im Norden bzw. Nordosten der Fläche sollen erhalten und saniert werden. Die Mühle soll als Wohnraum genutzt werden, während die beiden übrigen Gebäude eine land-, forst- und fischwirtschaftliche Nutzung in Form von Lagerflächen und Werkstatt für notwendige Gerätschaften erhalten sollen. Die übrigen bestehenden Lagergebäude südlich der Mühle sollen abgerissen werden. An deren Stelle ist ein Neubau im Stil eines „Fränkischen Landguts“ vorgesehen, der neben Wohnraum auch Büroflächen für die Land-, Forst- und Fischwirtschaft umfasst. Im Nordwesten ist ein weiterer Neubau in Form eines Stallgebäudes für Pferde und Esel geplant.

A.5 Zugänge und Stellplätze

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt derzeit im Osten über die Staatsstraße 2225, welche den Ortsteil Oberrödel mit umliegenden Ortsteilen verbindet. Die im Nordosten bestehende Zufahrt soll weiterhin genutzt werden um die Wohnhäuser (Neubau des Wohn,- und Bürogebäudes, sowie die bestehende Mühle) zu erschließen. Die weiter nördlich gelegene Zufahrt ist der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet.

A.6 Freiflächen

Die Fläche ist derzeit bereits zu großen Teilen versiegelt. Durch den teilweisen Abriss der bestehenden Anlagen werden Flächen entsiegelt. Durch den Neubau wiederum andere Flächen versiegelt. Bei der Umgestaltung des Geländes soll die bestehende 100-jähriger Linde im Umfeld der Mühle erhalten werden. Die durch die Anordnung der Gebäude entstehenden Freiflächen sollen mit Bäumen bepflanzt werden.

A.7 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in seiner Sitzung am _____.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet südwestlich des Ortsteils Oberrödel, Gemarkung Tiefenbach, aufzustellen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf im Sinne einer anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit im Rathaus der Stadt Hilpoltstein (Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein) während der Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrates vomden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

A.8 Ausgangssituation

A.8.1 Lage im Stadtgebiet

Die Stadt Hilpoltstein liegt im mittelfränkischen Landkreis Roth, an der südöstlichen Grenze des Stadtgebiets von Roth. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Oberrödel. Östlich des Gebietes verläuft die Staatsstraße 2225. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Biogasanlage; südlich und westlich grenzt die offene Landschaft (Landwirtschafts- und Ackerflächen) an das Plangebiet. Im Süden verläuft das Fließgewässer Kleine Roth.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über das Flurstück der Nummer 589, Gemarkung Tiefenbach.

A.8.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet stellt derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberrödel dar. Auf dem Gelände befindet sich eine Sägemühle sowie mehrere befestigte Lager- und Abstellgebäude.

Verkehrerschließung

Die Staatsstraße 2225 bildet die östliche Grenze des Plangebiets und führt nördlich über den Ortsteil Unterrödel in das Stadtzentrum von Hilpoltstein. Richtung Osten liegt die Auffahrt zur A 9 etwa 11 km entfernt; Richtung Westen beträgt die Entfernung zur B 2 ebenfalls ca. 11 km.

Der ÖPNV ist durch die Bushaltestelle „Oberrödel“ der VGN erreichbar. Die Linie 611 (Greding/Hilpoltstein) verkehrt stündlich, die Linie 633.1 (Hagenbuch bei Hilpoltstein/Hilpoltstein Bahnhof) als Rufbus. Zusätzlich verkehrt die Linie 636 (Kinding/Alt-Mühlthal Bahnhof – Hilpoltstein Bahnhof) saisonal von Mai bis November viermal täglich, sowie die Rufbus-Linie 596 (Hilpoltstein Mittelschule / Abzweig Eckmannshofen) an Schultagen. Der Bahnhof Hilpoltstein liegt ca. 5,3 km vom Plangebiet entfernt; dort verkehrt stündlich der RB 61 (Eckersmühlen/Roth). Über Roth besteht Anschluss an die S-Bahn, womit der Schienenfernverkehr nach Nürnberg erreichbar ist.

Das Zentrum der Stadt Roh befindet sich in etwa 16 km Entfernung vom Plangebiet, der Ballungsraum Nürnberg ist etwa 40 km vom Plangebiet entfernt.

Orts- und Landschaftsbild

Oberrödel ist ein ländlich geprägter Ortsteil von Hilpoltstein mit kleinem Siedlungskern, eingebettet in eine offene Landschaft aus Acker- und Grünland. Die bauliche Struktur wird durch Hofstellen mit erkennbar größeren landwirtschaftlichen Gebäuden sowie durch kleinteilige Einfamilienhausbebauung geprägt. Der räumliche Strukturgeber ist die Staatsstraße 2225, welche den Ortsteil von Norden nach Süden durchzieht. Im Nordwesten des Ortsteils liegt eine größere Biogasanlage.

A.9 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.9.1 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.

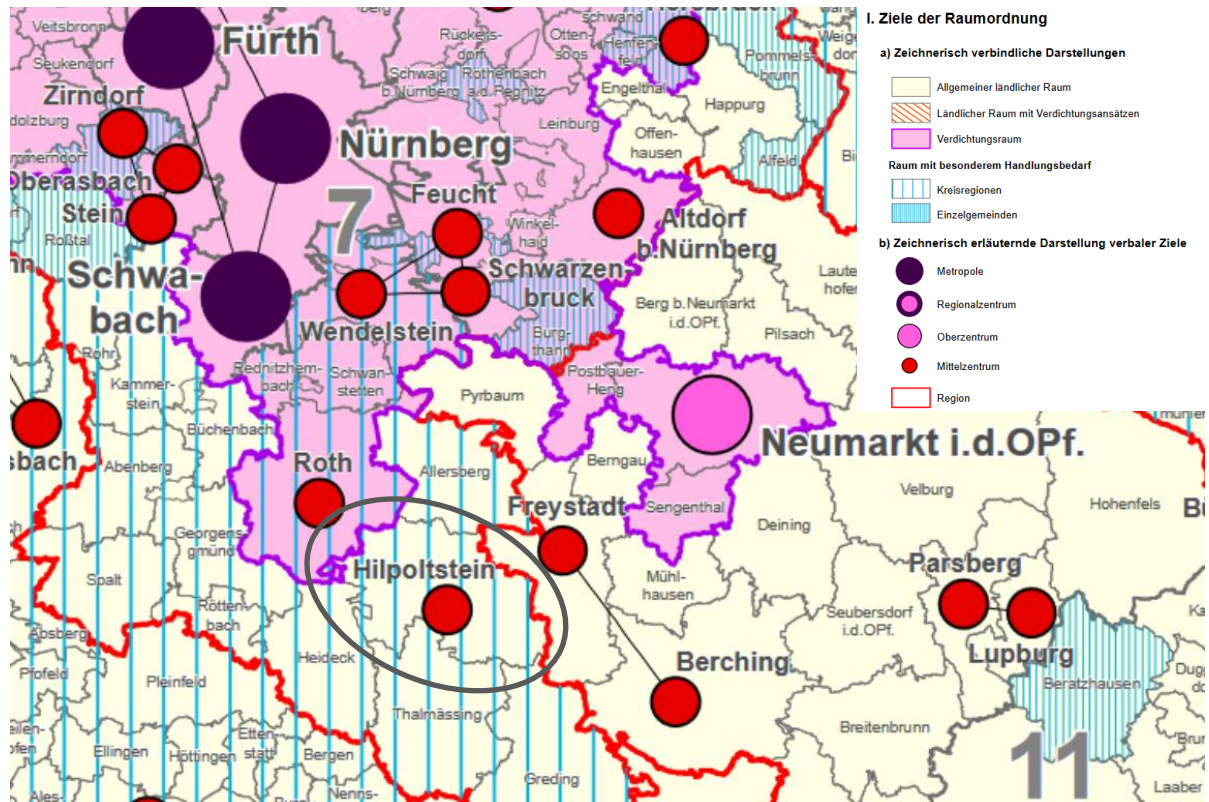


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern (Stand 11/2022)

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].

Regionalplan Region Nürnberg (7)

Der zu berücksichtigende Regionalplan der Region Nürnberg stellt Hilpoltstein als Mittelzentrum dar. Das Stadtgebiet ist gekennzeichnet als ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen und befindet sich auf einer Entwicklungsachse, welche vom nördlichen Verdichtungsraum über Hilpoltstein zum südlich gelegenen Unterzentrum Greding führt.

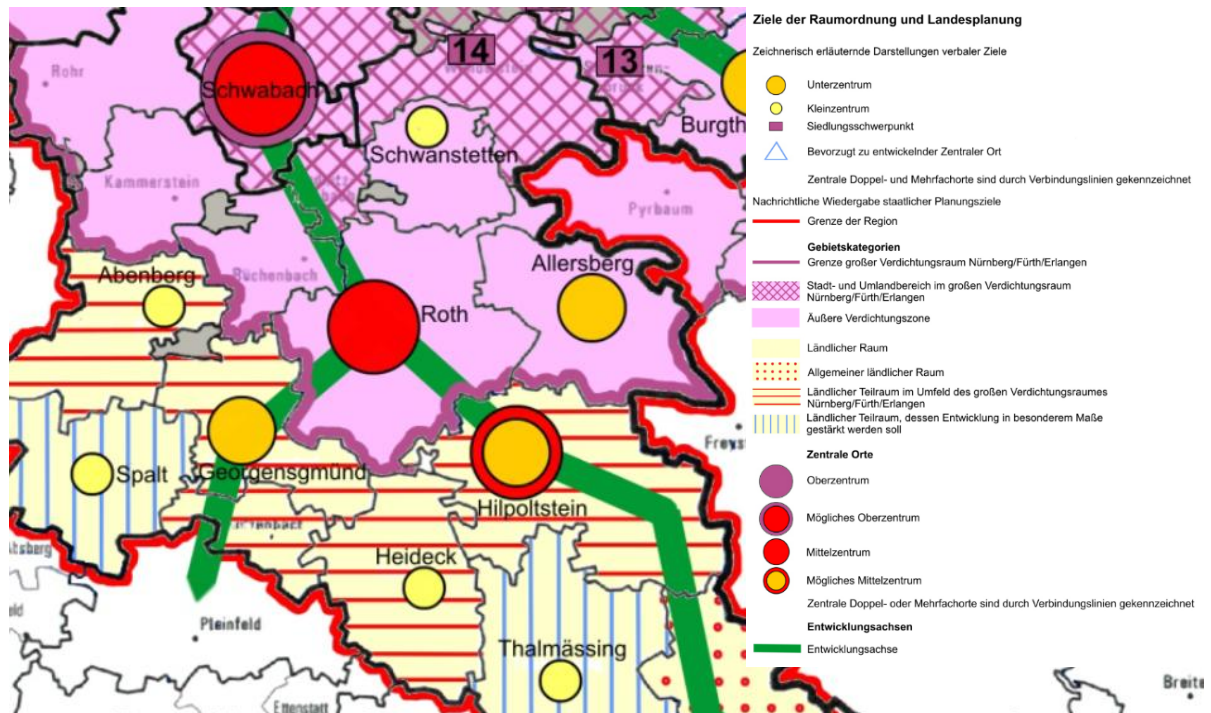


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des RP Mittelfranken (Stand 03/2007)

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans Region Nürnberg relevant:

Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg

- Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen [1.6].

Raumstruktur und Siedlungswesen

- Der Schwerpunkt der polyzentrischen Siedlungsentwicklung in der Region Nürnberg soll insbesondere auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden [G.2.2.3]. In den zentralen Orten, insbesondere in den großen zentralörtlichen Flächenkommunen, soll sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren [G.2.2.3].
- Auf eine weitere Stärkung der zentralen Orte, insbesondere der möglichen Mittelzentren Hilpoltstein [...] soll hingewirkt werden.

- 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].

Wirksamer Flächennutzungsplan

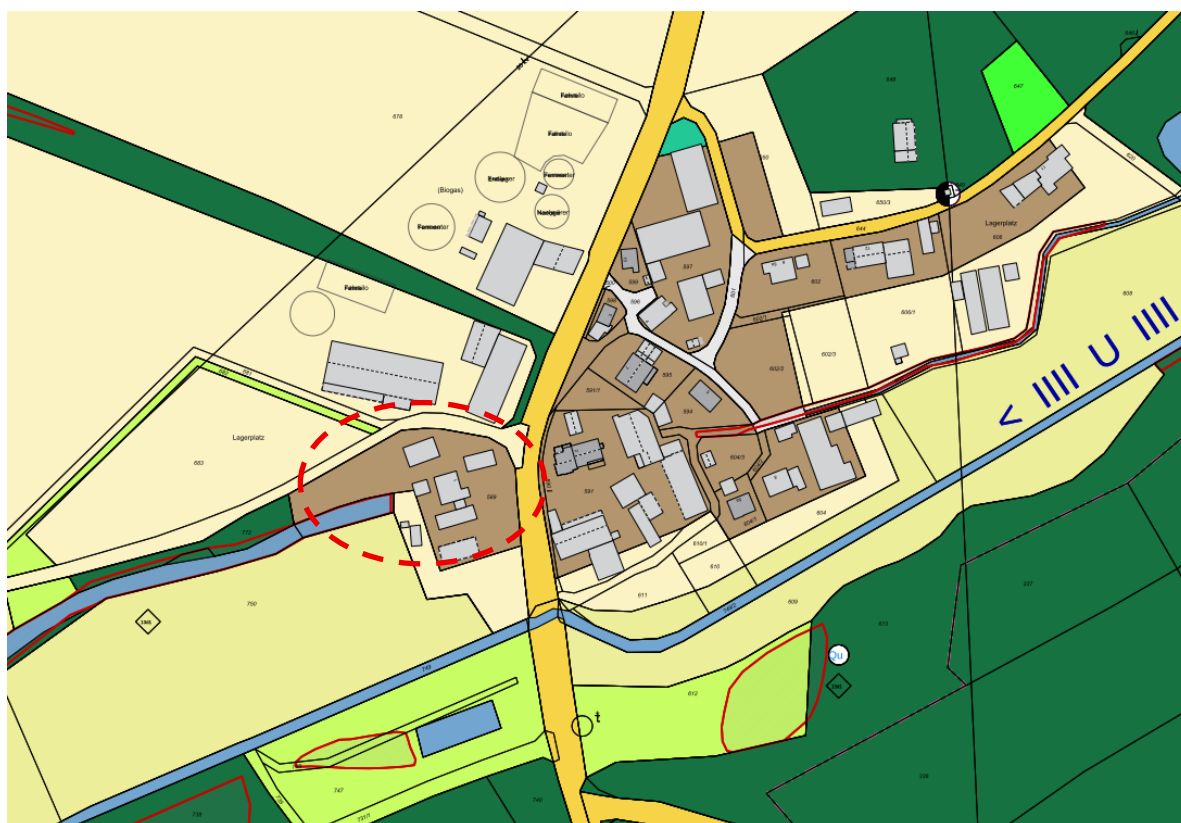


Abbildung 3: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplans Hilpoltstein mit Plangebiet (rot umrandet)

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 wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB geändert (37. Änderung).

Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

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

A.9.2 Naturschutzrecht



Abbildung 4: Darstellung Schutzgebiete und Biotope¹
 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.9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

¹ Landschaftsschutzgebiet (grüne Punktschraffur), Biotopkartierung Flachland (Magenta Flächenschafrur) und Ökoflächenkataster: Ausgleich/Ersatz (grüne Strichschraffur)

Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Hecken und Gebüsche, Siedlungsgebiet)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Roth
- Bestandsaufnahme am 31.10.2025

Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Bei der Umsetzung der Bauleitplanung kann es zu baubedingten Störwirkungen kommen, die beispielsweise von der Intensität von Geräuschimmission aus dem Baubetrieb abhängig sind. Die durchgeführten Maßnahmen können zu Schreckreaktionen der vorhandenen Fauna führen. Da der Wirkraum bereits durch Störwirkungen aus der menschlichen Nutzung (Sägewerk mit Wohnhaus) im Gebiet vorbelastet ist und daher lediglich störungstolerante Tierarten mit einer geringen Fluchtdistanz zu erwarten sind, sind die reinen Störwirkungen vernachlässigbar.

Das Plangebiet wird wie bereits erwähnt, aktuell als Sägewerk, Lagerplatz und als Wohnhaus genutzt. Die Flächen sind bereits großflächig teil- und voll versiegelt. In den Randbereichen, vorwiegend auf angrenzenden Flurstücken befinden sich höherwertige Vegetationsbestände, die aktuelle Planung greift nicht in diese Flächen ein.

Der Wirkraum ist durch die typischen betriebsbedingten Störwirkungen vorbelastet, die durch die Wohnnutzung, den Betrieb des Sägewerks und den Verkehr entstehen. Unter Berücksichtigung dieser Vorbelastungen sind keine nutzungsbedingten Wirkungen mit erheblichen Folgen auf die Fauna zu erwarten, da sich die zu erwartende, nutzungsimmanente Störkulisse nicht in bedeutsamer Weise ändert (Voraussichtlich sogar verbessert – kein Sägewerkbetrieb mehr).

Zu den betriebsbedingten Beeinträchtigungen können auch Lichteffekte durch Außenbeleuchtungen gehören.

Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.9.3.1.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.9.3.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder

zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit Anfang März oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang Oktober. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Frühzeitige Prüfung von Gebäuden (bei Erneuerung bzw. Abriss) auf das Vorkommen von Fledermäusen sowie gebäudebrütenden Vogelarten durch eine fachkundige Person.
- Nutzung insektenfreundlicher Beleuchtungen an Fassaden im Außenraum, die in die freie Natur abstrahlen

A.9.3.1.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind entsprechend der aktuellen Erkenntnisse nicht erforderlich.

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsgebiets und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.9.3.1.4 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die bereits baulich genutzte Fläche des Planungsvorhabens ist als Jagdraum ungeeignet. Es finden sich jedoch potenzielle geeigneten Strukturen für Quartiere innerhalb von Bestandsgebäuden.

Folglich ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung der folgenden Vermeidungsmaßnahme:

Alle zum Abriss festgesetzten Gebäude sowie alle zur Rodung vorgesehenen Bäume ab einem Stammumfang von 25 cm sind im Vorfeld der Abrissarbeiten bzw. Rodung durch eine fachkundige Person (Biologe) auf das Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln zu prüfen.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Es konnten bei den Geländebegehungen keine Reptilien nachgewiesen werden. Für die Kreuzotter, die Zauneidechse und die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu strukturarmer. Im Vorhabensgebiet sind zwar begrenzt Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten vorhanden, jedoch ist der Großteil des Plangebietes bereits überplant und die Flächen werden aktuell betriebstechnisch genutzt. Darüber hinaus liegt im Umfeld des Plangebietes ein erhöhter Grundwasserstand vor, was einer Winterquartiersnutzung von Reptilien entgegensteht. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Reptilien notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, sodass durch das Vorhaben für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Es sind keine Gewässer im Plangebiet vorhanden. Potenzielle Wanderrouten oder Habitatflächen befinden sich ausschließlich außerhalb des Plangebietes (jedoch näheres Umfeld). Das Plangebiet selbst besitzt keine Habitatfunktion für die genannte Gilde, jedoch können Wanderbewegungen über das Plangebiet stattfinden. Eine mögliche Überwanderung der Fläche wird sich durch die zukünftige Planung im Gegensatz zur aktuellen Nutzung der Fläche nicht verändern.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen (hier v.a.: Grüne Flussjungfer) insgesamt ausgeschlossen werden.

A.9.3.1.5 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme (Prüfung von Abrissgebäuden) können mögliche Konflikte mit dieser Gilde bereits ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wird sich die Gestalt sowie die Nutzung im Plangebiet nicht gravierend verändern.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze
- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten – Bluthäfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer
- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

Feldbrütende Vogelarten

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund des Mangels an Habitatstrukturen, der aktuellen anthropogenen Nutzung sowie der Lage des Plangebietes im besiedelten Raum generell auszuschließen. Zusätzliche Kulisseneffekte in die freie Landschaft entstehen nicht.

Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten

Dorngrasmücke und Klappergrasmücke sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen.

Optimalhabitate der **Dorngrasmücke** sind trockene Gebüsch- und Heckenlandschaften, wobei wärmere Lagen allgemein bevorzugt werden. Die Art kann als typischer Brutvogel der Grenzflächen zwischen verschiedenen Habitaten und der vielfältig gegliederten Landschaft bezeichnet werden. Die **Klappergrasmücke** bevorzugt als Bruthabitat Feldhecken,

Feldgehölze, dichte Buschreihen und gerne auch Grenzhecken von Gärten. Die Nestanlage findet bei beiden Grasmückenarten im Inneren der Gebüsche statt.

Die **Goldammer** ist ein flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von baum- und gebüschbestandenen Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen, bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Brachen. Das Nest wird auf dem Boden in der Vegetation versteckt oder niedrig in Büschen angelegt.

Der Geltungsbereich selbst besitzt nur sehr wenige Vegetationsstrukturen die einer Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter entspricht. Dabei handelt es sich um sehr kleine Strauchstrukturen (Schlehen) im Süden des Plangebiets. Für den Verlust von Gehölzstrukturen werden Neupflanzungen umgesetzt. Folglich wird sich das Habitatangebot für Gehölzbrüter im Plangebiet nicht verringern. Jedoch ist davon auszugehen, dass die genannte Gilde in den neu angelegten Gehölzstrukturen oder im näheren Umfeld der Planung ausreichend Ersatzlebensraum vorfindet. Folglich ist nicht von einer dauerhaften Verschlechterung für diese Gilde auf biogeografischer Ebene auszugehen.

Darüber hinaus gelten bei allen Rodungszeiten die üblichen gesetzlichen Vorgaben zu Rodungszeiten. Rodungen sind folglich nur außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Greifvögel und Eulen

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der Planung kann ausgeschlossen werden. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

Luftinsektenjäger

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von allen drei Arten als Nahrungsraum genutzt werden, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme: „Alle zum Abriss festgesetzten Gebäude sind im Vorfeld der Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person (Biologe) auf das Vorkommen von Fledermäusen oder fassadenbrütenden Vögeln zu prüfen“ ausgeschlossen

werden. Die Nahrungsräume der insektenjagenden Schwalben und des Mauerseglers werden durch die Planung nicht in nennenswertem Umfang verkleinert.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Lediglich bei den Abriss- und Neubauarbeiten oder Arbeiten an Bäumen sind Beeinträchtigungen möglich.

Somit ergeben sich die folgenden zwei Vermeidungsmaßnahmen, unter deren Berücksichtigung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können:

V1: Alle zum Abriss festgesetzten Gebäude sind im Vorfeld der Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person (Biologe) auf das Vorkommen von Fledermäusen oder fassadenbrütenden Vögeln zu prüfen. Darüber hinaus sind alle potenziellen Habitatbäume (Stammumfang > 25 cm), die gerodet werden, im Vorfeld ebenfalls durch eine fachkundige Person zu sichten und auf das Vorkommen von geschützten Vogelarten zu prüfen.

V2: Rodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

A.9.4 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.

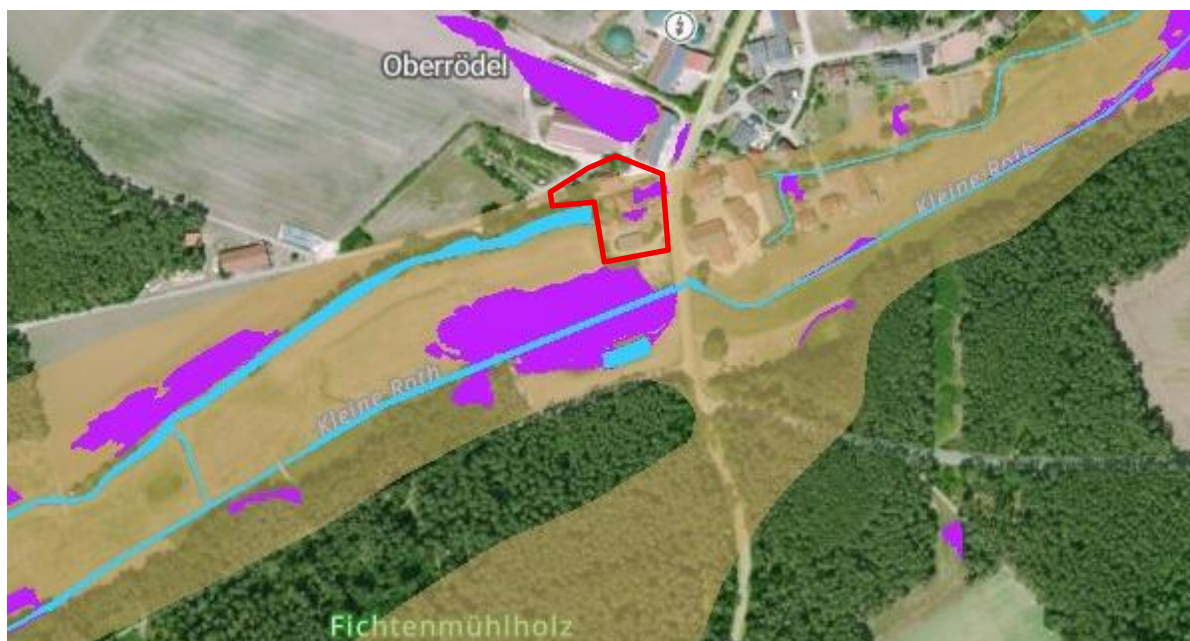


Abbildung 5: Darstellung wassersensibler Bereiche (braun), Geländesenken (hellblau) und von potenziellen Aufstaubereiche (lila) im Umfeld des Plangebietes (rot)
 Plangrundlage: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2025, EuroGeographics

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.9.5 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.9.6 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.9.7 Kampfmittel und Altlasten

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

A.10 Planinhalt

A.10.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberrödel der Stadt Hilpoltstein. Grenze des Geltungsbereichs im Osten bildet die Staatsstraße 2225. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A' – B' (siehe Legende auf dem Planblatt) zugleich Straßenbegrenzungslinie. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Gebäude an das Plangebiet; im Süden und Westen offene Landschaft (Landwirtschaft, Ackerland). Südlich verläuft das Fließgewässer Kleine Roth.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 589 der Gemarkung Tiefenbach. Die überplante Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabensträgers.

A.10.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Charakters des Vorhabens wird ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5 a BauNVO festgesetzt.

Die in einem dörflichen Wohngebiet nach § 5 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, da sie dem geplanten Vorhaben nicht entsprechen und die mit diesen Nutzungen einhergehenden Publikums- und Lieferverkehre dem gewünschten Charakter des Gebietes entgegenlaufen würden.

A.10.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann entsprechend § 16 BauNVO bestimmt werden. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die zulässige Grundfläche sowie die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe und Dichte der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs wird auf die Bestimmung einer GRZ verzichtet. Stattdessen ergibt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung im dörflichen Wohngebiet aus einer maximal zulässigen Grundfläche (GR). Diese wird für die Hauptnutzung auf 1.750 m² festgesetzt. Darunter fallen die Gebäude die erhalten werden sollen, sowie die beiden Neubauten.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um 50 von 100, also bis zu einer Gesamtgrundfläche von 2.625 m², überschritten werden.

Zum besseren Verständnis wird folgend der Versiegelungsgrad in Prozent ermittelt. Die festgesetzte Gesamtgrundfläche von 2.625 m² beträgt etwa 50 % des gesamten dörflichen Wohngebiets, welches eine Größe von insgesamt ca. 5,4 ha aufweist. Die festgesetzte maximale Grundfläche würde demnach ungefähr einer GRZ von 0,33 entsprechen, die unter

Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausreichend wäre.

Der Orientierungswert für die GRZ von dörflichen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO liegt bei 0,6 und wird durch die festgesetzte Grundfläche von 1.750 m² dementsprechend deutlich unterschritten.

A.10.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird auf eine Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet. Die städtebauliche Kubatur wird durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen geregelt.

Die zulässigen Höhen werden anhand der Oberkante des fertigen Fußbodens von baulichen Anlagen im Erdgeschoss (OK_{FFB} – Oberkante Fertigfußboden) bestimmt. Diese darf die per Planeintrag (siehe Planzeichnung) festgesetzte Höhe über Normalhöhennull nicht überschreiten. Die zulässige OK_{FFB} wurde individuell je nach Lage im Plangebiet bestimmt. Aufgrund der Topographie bewegt er sich in einem Bereich von 387 – 389 m über Normalhöhennull. Der festgesetzte Wert der OK_{FFB} gilt als Ursprungswert für die weiteren Höhenbemessungen (Wand- und Firsthöhe).

Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen orientieren sich an der Bestandsbebauung bzw. für Neubauten an dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die traufseitige Wandhöhe (WH) wird an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe (FH) wird von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum obersten Punkt der obersten Geschossebene gemessen.

A.10.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 BayBO, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.

Unabhängig von der zeichnerischen Darstellung der Baugrenzen wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen nach Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) Vorrang gegenüber den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen haben und einzuhalten sind.

A.10.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen ist in dem dörflichen Wohngebiet ausschließlich in den mit G gekennzeichneten, festgesetzten Flächen, sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie eine Grundfläche von max. 50 m² nicht überschreiten.

Die Errichtung eines Gewächshauses ist in dem dörflichen Wohngebiet ausschließlich in den mit Ge gekennzeichneten, festgesetzten Flächen, sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

A.10.7 Regelungen des Wasserabflusses – Flächenbefestigung

Stellplätze, Zufahrten, Wege/Zufahrten und befestigte Wege sind mit einem Endabflussbeiwert von $< 0,6$ auszubilden (z. B. Natursteinpflaster, Kies- o. Schotterflächen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainsphalt).

A.10.8 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Aufgrund der allgemeinen gesellschaftlichen Anstrengungen zur Energiewende und des nachweislich steigenden Bedarfs an Versorgung mit elektrischer Energie durch die Vorhaben zur Mobilitätswende ist es städtebaulich angezeigt Maßgaben für eine Mindestnutzung der Sonnenenergie im Planungsgebiet zu bestimmen. Demnach ist es, bei Ausführung von Dächern der Hauptgebäude auf mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche verpflichtend die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt. Es wird somit eine sogenannte Solarpflicht verfügt.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots, Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient dabei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m^2) der Hauptgebäude, die innerhalb der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind die von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m^2) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien oder Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).
- Dachflächen von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden

Die Festsetzung von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus seitens der Stadt Hilpoltstein erwünscht, wenn dies wirtschaftlich vertretbar ist.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Denn sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Sie können die Solar-

pflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Die Stadt Hilpoltstein setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude zu mindestens 50 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen. Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 508 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

Die getroffene Festsetzung geht zudem einher mit der aktuellen Novellierung der bayerischen Bauordnung, welche zwar für Wohngebäude noch keine verpflichtende Umsetzung von PV-Anlagen vorsieht, diese aber für gewerbliche und öffentliche Bauten zukünftig fordern wird.

A.10.9 Grünordnung und Bodenschutz

Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption ist in erster Linie auf den weitgehenden Erhalt der ökologischen Funktionen des Planungsgebietes ausgerichtet. Dadurch sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden.

Erhaltung von Bestandsgehölzen

Innerhalb des Plangebietes werden vitale Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Ausfall (gleichwertig) zu ersetzen. Bei den zum Erhalt festgesetzten Gehölzen handelt es sich um drei Linden und eine Walnuss.

Baumschutz

Zur Erhaltung der vorhandenen, festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich eines Abstands von 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

Sofern die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder den Kronenbereich des Baumes heranreichen ist die Umsetzung der folgenden Maßnahmen um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen, zu prüfen und zu berücksichtigen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.

- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um den Baum an der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes, ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.

Erhaltung und Sicherung hochwertiger Bestände im Umfeld des Plangebietes

Der im Nordwesten geplante Stall befindet sich angrenzend zu einem kartierten Biotop „Feuchtbioptop und Gewässerbegleitvegetation an der Kleinen Roth bei Oberrödel“. Die Ausweisung des kartierten Biotops beginnt südlich des geplanten Gebäudes (Flurstück 388).

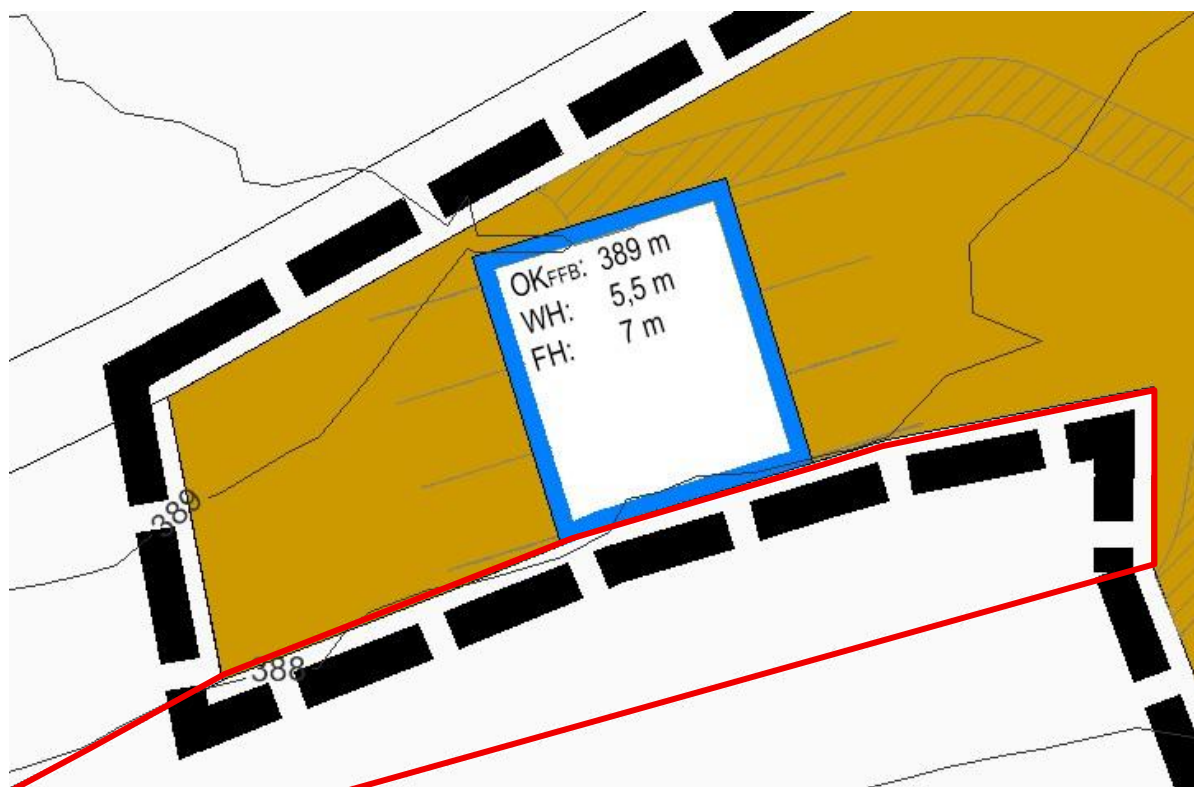


Abbildung 6: Auszug aus dem aktuellen Planblatt, geplantes Gebäude im Nordwesten, südlich grenzt eine Biotopfläche an (ungefähre Abgrenzung in Rot) (TBM, 2025)

Um eine potenzielle Betroffenheit des kartierten Biotops einschätzen zu können, wurde dieser Bereich im Zuge der Geländebegehung speziell begutachtet und geprüft. Das folgende Foto zeigt den genannten Bereich.



Abbildung 7: Foto der Geländebegehung vom 31.10.2025, die rote Linie zeigt die ungefähre Flurstücksgrenze (TBM, 2025)

Wie die oben dargestellte Fotodokumentation zeigt, befindet sich in dem Bereich des potenziellen Baukörpers keine Bestandsgehölze. Der Unterwuchs ist vorwiegend durch Brennesel-Bestände dominiert. Darüber hinaus finden sich kleine Baumstümpfe aus ehemaligen Gehölzarbeiten (bereits vor einiger Zeit durchgeführt). Folglich würde durch eine Bebauung nicht in ökologisch wertvolle Bereiche eingegriffen. Nichtsdestotrotz sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten, um eine Betroffenheit der Biotopfläche auszuschließen:

Bei Baumaßnahmen am geplanten Neubau (nordwestlich) im Umfeld des Biotopes (Feuchtbiotop und Gewässerbegleitvegetation an der Kleinen Roth bei Oberrödel) sind:

- Kappungen der Baumkronen von Bestandsbäumen sind unzulässig.
- Bei Grabungen im Umfeld des Biotopes ist einen Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.

- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist am südlichen Rand des Flurstücks (Übergang zur Biotopfläche) ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 zu Bestandsgehölzen zu montieren. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.

Pflanzmaßnahmen

Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Durchgrünung

Im dörflichen Wohngebiet sind je volle 500 m² ein Laubgehölz gemäß der Artenliste A zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind frei wählbar. Zwischen den Bäumen wird ein Pflanzabstand von mind. 8 m empfohlen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume können diesem Maß angerechnet werden. Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Folglich müssten, unter Berücksichtigung der Größe des dörflichen Wohngebiets (ca. 5.400 m²) und dem Erhalt von 4 Bäume noch mind. 6 neue Bäume im Plangebiet etabliert werden.

Artenliste Durchgrünung

Laubbäume:

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mDB, Stammumfang: 14-16 cm, autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Optional: Obstgehölze in regionaltypischen Sorten:

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mDB, Stammumfang: 14-16 cm)

Zur Auswahl geeigneter Sorten wird auf die Streuobstliste des Landkreises Roth verwiesen:

Landratsamt Roth. Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege (2008): Streuobstliste für den Landkreis Roth. (Abrufbar über die Website des Landratsamts Roth).

Vegetationsflächen

Um die Versiegelung privater Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken sowie eine naturnahe und standortgerechte Gestaltung des Planungsgebietes zu gewährleisten werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Die nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Terrassen, Zufahrten, Wege, Stellplätze oder notwendige bauliche Strukturen (z.B. Kiestraufe) in Anspruch genommen werden, sind, soweit anderweitige Vorschriften oder Maßgaben dem nicht widersprechen, dauerhaft als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten.

Vegetationsflächen sind mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind vorrangig autochthone (standortheimische) oder klimaangepasste Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Anteil autochthoner Pflanzen darf 60% nicht unterschreiten.

Durch eine überwiegend standortgerechte und vielfältige Auswahl der Pflanzenarten kann die ökologische Funktion der Grünflächen als Nahrungspflanzen für Insekten oder Kleinsäuger verbessert werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als planinterne Ausgleichsmaßnahme (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) wird die Entwicklung eines B212 Feldgehölze – einheimische Arten – mittlere Ausprägung festgesetzt (der Timelag wurde berücksichtigt). Die Größe der Fläche beträgt 524 m².

Um die Gestaltung der Ausgleichsfläche (z.B. Lage Bäume) möglichst flexibel zu gestalten, werden nur generelle Vorgaben zur Etablierung der Ausgleichsfläche festgesetzt:

- Entsiegelung und Rückbau von Teil- und Vollversiegelungen auf der gesamten Fläche
- Abtransport/Entsorgung aller anfallenden Abfälle
- Anlage einer Pflanzfläche (Rohboden) – Erhalt von Vegetationsbeständen im Randbereich möglich
- Pflanzung von mind. 3 einheimischen Bäumen mit einem StU von mind. 16 cm
- Pflanzung von mind. 15 einheimischen Sträuchern – Mindestqualität Heister 3-5 Leittriebe
- Anwuchspflege und dauerhafte Pflege zum Erhalt (z.B. notfalls wässern bei Trockenheit)
- Ersatzpflanzungen bei Ausfall einzelner Gehölze
- Es sind ausnahmslos autochthone Gehölze der folgenden Pflanzlisten zu verwenden (autochthone Gehölze Vorkommensgebiet 5.1)

Artenliste Ausgleich

Laubbäume:

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mDB, Stammumfang: 14-16 cm, autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Sträucher:

(Mindestpflanzqualität: Heister 3-5 Leittriebe (bei kriechenden Sorten äquivalent), autochthone Gehölze des Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.10.10 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Im Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

Dachformen

Als zulässige Dachformen sind für Haupt- und Nebengebäude Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 – 40° festgesetzt. Dachformen, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen und/oder Horizontalen gegeneinander verschoben angeordnet sind, sind unzulässig.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z. B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind neben dem Sattel- und Walmdach auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.

Solaranlagen auf Dächern sind in Form und der Anordnung an der Form des Daches zu orientieren. Sie sind in der Ebene der Dachhaut, bzw. alternativ in der Neigung des Daches auf der Dacheindeckung (ohne Aufständering) zu errichten. Die Festsetzung dient zur Wahrung des Ortsbildes.

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zur Straßenseite in eine Höhe von 1,3 m und zu den übrigen Seiten 1,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche im Sinne des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO nicht überschreiten. Alle Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,2 m auszubilden. Damit soll eine Durchlässigkeit für Klein- und Kriechtiere ermöglicht werden.

Fassaden

Zugelassen für die Außenwände sind: Holz, auch farbig lasiert, geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, Glas. Nicht zugelassen für Außenwände sind: Glänzender Putz, andere glänzende Materialien, Fliesen oder Plattenverkleidungen, Asbestzementverkleidungen.

Zugelassen für die Farbgebung sind: Pastelltöne, erdfarbene Töne, gebrochene Weißtöne und Grauschattierungen. Für die Farbgebung der Fassaden nicht zugelassen sind: Metallische Farben, glänzende und grell leuchtende Farben, reine, unvermischte, intensive Farbtöne.

Durch die Festsetzungen zu einer gedeckten Fassadengestaltung soll gewährleistet werden, dass sich das Vorhaben gut in die bebaute und natürliche Umgebung einfügt.

A.10.11 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)² herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 5.909 m². Kein Ausgleichsbedarf besteht für den südlichen Bereich der als Ausgleichsfläche etabliert werden soll (524 m²).

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Tabelle 1: Eingriffskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Bezeichnung - Ausgangszustand - WP	Fläche (m ²)	Bewertung (Wertpunktdifferenz)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Kein Eingriff - Bereits im FNP als Mischbaufläche ausgewiesen und Bebaut	4.199	0	x	-
Kein Eingriff - Aufwertung interne Ausgleichsfläche	524	x	x	-
P42 - Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	607	2	0,6	728
X132 - Einzelgebäude im Außenbereich	102	1	0,6	61
V12 - Verkehrsfläche teilversiegelt	48	1	0,6	29

² Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

P432 - Ruderalflächen im Siedlungsgebiet - mit artenarmer Ruderal- und Staudenflur	429	4	0,6	1.030
Summe	5.909			1.848

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	
Versickerungsfähige Beläge für Zuwege und Nebenanlagen, 15 cm Sockelfreiheit für Kleintiere, ausschließliche Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial am Übergang zur freien Landschaft	Festsetzung der Grünordnung	Festsetzung	
Summe (max. 20%)		8%	
Summe Ausgleichsbedarf (WP)			1.700



Abbildung 8: BNT im Geltungsbereich, Darstellung der Erhaltungs- bzw. Aufwertungsgebiete in Grün, Lage im geltenden FNP Schwarz schraffiert (ohne Maßstab)
Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist ein naturschutzfachlicher Gesamtausgleich von **1.700 Wertpunkten** erforderlich.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die interne Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des Geltungsbereichs der Planung (südlicher Teil des Flurstücks 589) erbracht. Auf der Fläche sind autochthone Bäume im Komplex mit autochthonen Sträuchern zu pflanzen. Als Zielzustand wird der Biotop- und Nutzungstyp „B212 Feldgehölze einheimische standortgerechte Arten – mittlere Ausprägung“ angenommen. Aktuell wird die Fläche größtenteils als Lagerflächen verwendet, in den Randbereichen kommt wenig wertgebendes Begleitgrün vor. Der Ausgangszustand wird daher als „P431 Ruderalflächen im Siedlungsbereich – mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren“ bewertet. Somit ergibt sich bei Umsetzung der Maßnahme folgende Aufwertung:

Tabelle 2: Darstellung der Aufwertung auf der internen Ausgleichsfläche

dMaßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Timeilag	Ausgleichsumfang (WP)
1	P431	Ruderalflächen im Siedlungsbereich - artenarm	4	B212	Feldgehölz - einheimische Arten - mittlere Ausprägung	10	524	5	1	2.620
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten							524			2.620

.....

Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang	2.620
Summe Ausgleichsbedarf	1.700
Differenz	920

Durch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme kann die anfallende naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis vollumfänglich abgegolten werden. Es verbleibt ein Wertpunkteüberschuss in Höhe von 920 Wertpunkten.

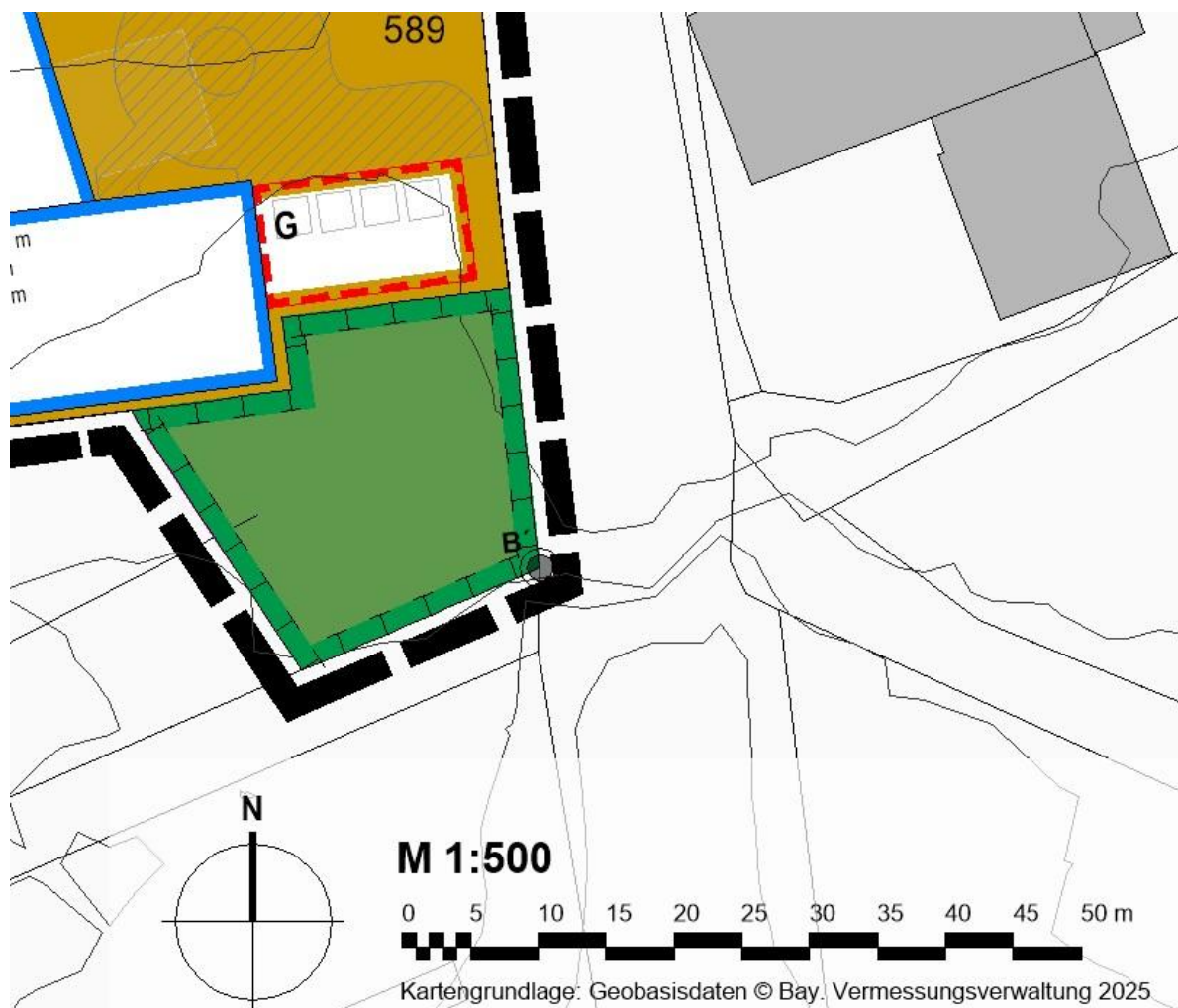


Abbildung 9: Interne Ausgleichsfläche im Süden des Geltungsbereichs (TBM, 2025)

Maßnahmenentwicklung Ausgleichsfläche

Als planinterne Ausgleichsmaßnahme (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) wird die Entwicklung eines B212 Feldgehölze – einheimische Arten – mittlere Ausprägung festgesetzt (der Timelag wurde berücksichtigt). Die Größe der Fläche beträgt 524 m².

Um die Gestaltung der Ausgleichsfläche (z.B. Lage Bäume) möglichst flexibel zu gestalten, werden nur generelle Vorgaben zur Etablierung der Ausgleichsfläche festgesetzt:

- Entsiegelung und Rückbau von Teil- und Vollversiegelungen auf der gesamten Fläche
- Abtransport/Entsorgung aller anfallenden Abfälle
- Anlage einer Pflanzfläche (Rohboden) – Erhalt von Vegetationsbeständen im Randbereich möglich
- Pflanzung von mind. 3 einheimischen Bäumen mit einem StU von mind. 16 cm

- Pflanzung von mind. 15 einheimischen Sträuchern – Mindestqualität Heister 3-5 Leittriebe
- Anwuchspflege und dauerhafte Pflege zum Erhalt (z.B. notfalls wässern bei Trockenheit)
- Ersatzpflanzungen bei Ausfall einzelner Gehölze
- Es sind ausnahmslos autochthone Gehölze der folgenden Pflanzlisten zu verwenden (autochthone Gehölze Vorkommensgebiet 5.1)

Artenliste Ausgleich

Laubbäume:

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mDB, Stammumfang: 14-16 cm, autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Sträucher:

(Mindestpflanzqualität: Heister 3-5 Leittriebe (bei kriechenden Sorten äquivalent), autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche

<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

A.10.12 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Staatsstraße 2225 im Osten.

Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, kann entsprechende den Vorgaben (DWA Merkblatt M-153, DWA Arbeitsblatt A-102, A 117, A 138-1, A 166 usw.) in ein Gewässer (Kanal auf dem Grundstück) abgeleitet werden.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 7 a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA sind zu berücksichtigen.

Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Den Bauherren wird 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 Geländeniveau).

Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Hilpoltstein (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Stellplätze

Für die Ansiedlung von Wohnbebauung ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätze vorzusehen. Für den Nachweis notwendiger Stellplätze wird auf die Satzung über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablöse von Stellplätzen der Stadt Hilpoltstein (Stellplatzsatzung) vom 27.01.2022 mit 1. Änderung vom 02.10.2025 verwiesen.

A.10.13 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
dörfliches Wohngebiet	5.385 m ²	91,1 %
Private Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme)	524 m ²	8,9 %
Fläche gesamt	5.909 m²	100 %

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die Stadt Hilpoltstein verzeichnet eine konkrete Anfrage zur Umsetzung eines ganzheitlichen Konzepts für ein „Fränkisches Landgut“ auf dem Flurstück Nr. 589, Gemarkung Tiefenbach.

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.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der Planung umfasst 5.909 m².

Ziel der Planung ist es eine nachhaltige bauliche Entwicklung des Ortsteils zu fördern und diese geordnet sowie landschaftsverträglich zu lenken. Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine umfassende Durchgrünung zu realisieren (s. Kap. A.10.9).

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
 - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung

- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- BNatSchG
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
sowie
BayNatSchG
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- BImSchG
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- BBodSchG
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- WHG
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren:

Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Dachbegrünung

- BayDschG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

Weitere Schutzgebiete



Abbildung 10: Darstellung Schutzgebiete und Biotop³
 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 „Feuchtbiotop und Gewässerbegleitvegetation an der Kleinen Roth bei Oberrödel“ (Nr. 6833-1161). In etwa 200 m Entfernung liegt zudem das Ökoflächenkataster (Ausgleich /Ersatz; Nr. 135528).

³ Landschaftsschutzgebiet (grüne Punktschraffur), Biotopkartierung Flachland (Magenta Flächenschafrur) und Ökoflächenkataster: Ausgleich/Ersatz (grüne Strichschraffur)

Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.9.1) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Unbebaute Fläche ist eine begrenzte und zugleich sehr begehrte Ressource. Ziel der Bundesregierung ist es, die Nutzung neuer Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis 2030 auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen. Auch die Bayerische Staatsregierung hat sich das Ziel gesetzt, die Flächeninanspruchnahme in Bayern deutlich und dauerhaft zu senken.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 10 ha pro Tag (2019) oder etwa 3,0 m² pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Vorhabenraum befindet sich im Südwesten der Ortschaft Oberrödel und grenzt nördlich und östlich an bestehende Bebauung an. Ebenfalls im Norden und Osten des Geltungsbereichs wird dieser durch Straßen begrenzt und in Richtung Süden und Westen grenzt das Gebiet an eine freie Wiesenfläche.



Abbildung 11: Übersichts-DOP des Geltungsbereichs (Rot), ohne Maßstab
 Plangrundlage: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2025, EuroGeographics

An der Südgrenze verläuft die kleine Roth und ungefähr 70 m südlich davon beginnt ein ausgedehnter Nadelwald. Im Nordosten verläuft ein weiteres Fließgewässer, welches das Planungsgebiet größtenteils unterirdisch in einer anthropogenen Untertunnelung durchfließt.

Das Planungsgebiet selbst ist durch verschiedene Strukturelemente charakterisiert. Im Süden und Osten befinden sich Lagerflächen für Materialien aus der Forstwirtschaft. Des Weiteren befinden sich 3 Fahrwege und 7 Gebäude auf dem Gelände. Dazwischen befinden sich vereinzelte Bäume und Sträucher. Die Fläche ist aufgrund ihrer aktuellen Nutzung als Sägewerk mit Wohnnutzung bereits anthropogen geprägt und somit als vorbelastet zu betrachten.



Abbildung 12: Foto von Osten in das Gebiet (TBM,2025)

Der Vorhabenraum wird von mehreren Seiten von bestehenden Siedlungsgebieten, Gebäuden und Straßen begrenzt. Daher ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur, wie beispielsweise Füchse, verschiedene Greifvögel, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse, im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten und Straßen bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können.

B.2.3 Schutzgut Boden

Das Ausgangsgestein im Planungsgebiet stammt aus Pleistozänen fluviatilen Terrassenablagerungen und besteht aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel.

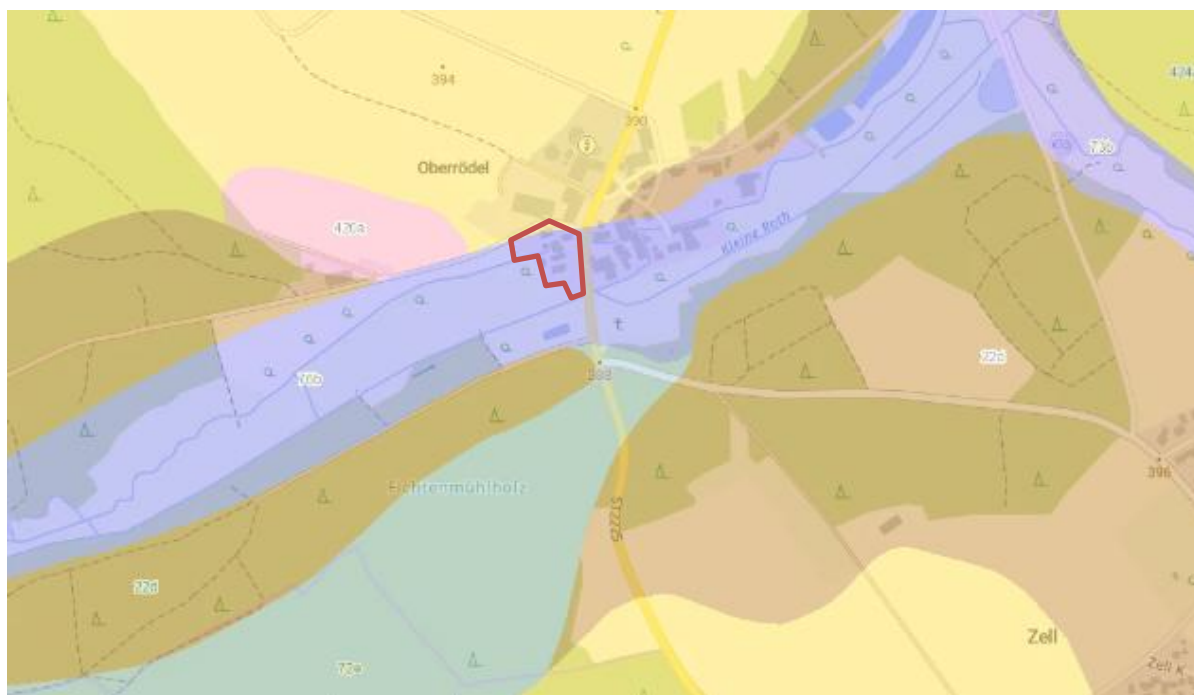


Abbildung 13: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) mit Planungsgebiet, ohne Maßstab
 Plangrundlage: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2025, EuroGeographics

Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet nach der ÜBK25 folgender Bodentyp vor:

76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelett-führendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Durch das schluff- und lehmhaltige Substrat ist von einer eher mangelhaften Versickerungsfähigkeit des Bodens auszugehen. Die Bodenfunktionskarte (BFK25) weist für das Gebiet allerdings ein hohes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen aus. Seltene und schützenswerte Böden sind nicht vorhanden. Aufgrund der bereits bestehenden, teilweise Bebauung beziehungsweise Flächenversiegelung, ist mit einer geringfügigen zusätzlichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sowie einer Verdichtung der oberen Bodenhorizonte im Planungsgebiet zu rechnen.

Da das Planungsgebiet gewerblich und zur Lagerung von forstwirtschaftlichem Material genutzt wird, ist von einer Vorbelastung des Bodens durch Verunreinigungen auszugehen. Möglich Vorbelastungen sind hier Eintragungen von Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf dem Gelände und der angrenzenden Staatsstraße 2225.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenzonen sowie Trinkwasserschutzgebieten, aber in einem wassersensiblen Bereich.

Im Süden des Planungsgebietes verläuft direkt angrenzend die kleine Roth. Das Gelände befindet sich in einer Talsohle und steigt nach Norden hin um etwa 4 Meter an. Es ist mit

einem Oberflächenabfluss in beide angrenzenden Fließgewässer zu rechnen, aufgrund des Gefälles aber primär in die kleine Roth.

Zum Grundwasserflurabstand sind keine genauen Daten bekannt. Das Planungsgebiet liegt 2-4 m über dem Pegel der kleinen Roth und wird in der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ geführt, was aufgrund des gleyigen Untergrundes zu erwarten ist. Anhand dieser Umstände ist von einem Grundwasserflurabstand von 0,5-1 m auszugehen

Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Der Untersuchungsraum gehört zum Naturraum Mittelfränkisches Becken und liegt innerhalb der bayerischen Klimaregion Donau. Die Donauregion zählt zu den wärmsten Klimaregionen Bayerns, vor allem in den tieferliegenden Flusstälern.

„Die Sommer in der Donauregion werden noch heißer. Heute schon ächzt die Region unter mehr Hitzetagen als andere Regionen in Bayern. Ohne Klimaschutz würde es gegen Ende des Jahrhunderts an fast sechsmal mehr Tagen im Jahr wärmer als 30 °C werden als 1971 bis 2000.“⁴

Aufgrund der Tallage ist mit einer Kaltluftleitbahn in West-Ost-Ausrichtung zu rechnen.

Durch die direkt am Planungsraum verlaufende Staatsstraße 2225 kann von einer zeitweisen Belastung der Luftqualität im Planungsgebiet durch Verkehrsemissionen ausgegangen werden.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion von geringer Bedeutung.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Gelände schließt im Norden und Osten direkt an weitere Siedlungsflächen an.

Nordwestlich des Plangebietes grenzen Gewässerbegleitgehölze an, die die Einsehbarkeit von der freien Landschaft aus reduzieren. Südlich sowie entlang der kleinen Roth gibt es Feuchtbiotope wie seggen- oder binsenreiche Nasswiesen und Landröhrichte. Aufgrund der Nähe zu diversen Feldwegen ist von einer gewissen Naherholungsfunktion (Stundenerholung) auszugehen.

⁴ LfU (2021): Bayerns Klima im Wandel. Klimaregion Donau.

Das Relief des Planungsgebietes selbst und auch der Umgebung ist relativ flach und unbewegt. Eine flächig gleichmäßige und relativ geringe Neigung Richtung Norden ist anzumerken. Südlich der kleinen Roth steigt das Gelände ebenfalls wieder leicht an.

Das Planungsgebiet ist nach Norden und Osten hin offen gestaltet und durch insgesamt 3 Wege mit den angrenzenden Straßen verbunden. Hier ist durch eine Neubebauung keine Verschlechterung in Bezug auf Einsehbarkeit und Sichtbezüge zu erwarten.

Daher ist das Planungsgebiet für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

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).

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans 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.

Die Flächen weisen aufgrund des bestehenden Baudenkmals eine hohe Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Da sich das Planungsgebiet am Ortsrand und neben einer frequentierten Straße befindet und keine nennenswerte Vegetation enthält, ist eine Bedeutung der Fläche für Erholung zu vernachlässigen. Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Verkehr auf der Staatsstraße 2225.

Am östlichen Rand des Planungsgebietes, entlang der Staatsstraße 2225 verläuft die Radstrecke Challenge Roth. Weitere Rad- oder Wanderwege befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit

von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen

- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkungsbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Unbebaute Fläche ist eine begrenzte und zugleich sehr begehrte Ressource. Ziel der Bundesregierung ist es, die Nutzung neuer Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis 2030 auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen. Auch die Bayerische Staatsregierung hat sich das Ziel gesetzt, die Flächeninanspruchnahme in Bayern deutlich und dauerhaft zu senken.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

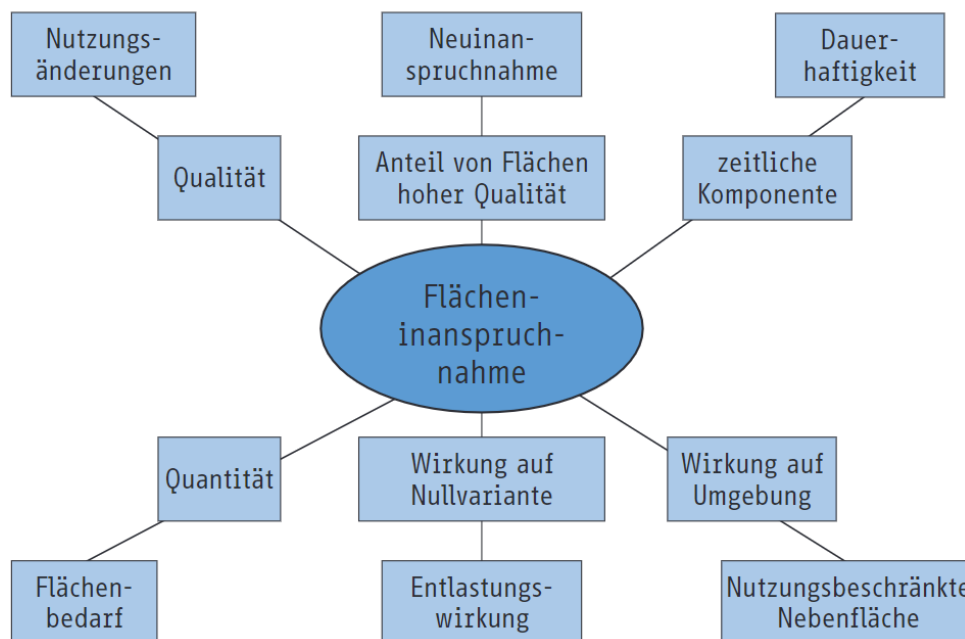


Abbildung 14: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche nicht, da die Flächen bereits bebaut ist. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in genauso viele Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als neutral für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Bei dem Bauvorhaben werden keine Flächen beansprucht, die aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation“ belegt sind. Für die Neuinanspruchnahme ist dies als neutral zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird dauerhaft in Anspruch genommen. Die Fläche wird jedoch aktuell baulich genutzt. Folglich handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachnutzung bereits bebauter Gebiete

Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als neutral zu betrachten, da sich die bauliche Situation im Plangebiet nicht wesentlich verändert.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Im Zuge der Planung werden keine zusätzlich benötigten nutzungsbeschränkten Nebenflächen vorgesehen.

Entlastungswirkung

Eine Entlastungswirkung ist bei dem Plangebiet nicht gegeben.

Flächenbedarf

Durch die Ausweisung der Planfläche kommt es zu geringfügigen Neuversiegelung, jedoch kommt es auch zur Entsiegelung sowie zum Abbruch von Bestandsgebäuden im Plangebiet. Der Flächenbedarf hat keine zusätzliche Auswirkung auf das Schutzgut.

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung		Neubelastung			
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 15: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche nur eine geringe Bedeutung, da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche handelt. Die Nachnutzung von bereits bebauten Gebieten ist als sehr positiv zu bewerten.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen größtenteils verloren. Besonders erhaltenswerte Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Der Verlust der vorhandenen Vegetationsbeständen durch die Nutzung als Baugebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Bei den verlorengehenden Vegetationsbeständen handelt es sich jedoch um wenig wertgebende Vegetation, die sich an der Nutzung der Fläche als Sägewerk und als Lagerfläche orientiert.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume. Für potenziell betroffene Arten (z.B. Fledermäuse) wurden geeignete Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt um Verbotstatbestände ausschließen zu können.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die zusätzliche Durchgrünung des Gebietes mittels autochthoner Bäume bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Auch auf eine insektenfreundliche Beleuchtung wird geachtet. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Hausgärten geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Nutzung als Lagerstätte, Wohnhaus und Sägewerk bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Das Gebiet ist bereits gut erschlossen. Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht notwendig.

Durch die Festsetzung der Entwicklung eines Feldgehölzbestandes im Süden des Planungsgebietes kann in diesem Bereich langfristig von einer Aufwertung der Bodenqualität durch standortgerechte Laubgehölze ausgegangen werden.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Neuplanung gar nicht oder nur geringfügig im Gebiet zunehmen.

Auf nicht überbauten Flächen wird die Anlage von versickerungsoffenen Vegetationsflächen festgesetzt und Stellplätze, Zufahrten, Wege / Zuwege und befestigte Flächen sind versickerungsfähig und mit Gefälle zu Grünflächen anzulegen. So soll die Versickerungsrate im Planungsgebiet verbessert werden.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Ausweisung von wassersensiblen Flächen und innerhalb von Darstellungen, die aufzeigen, dass vor Ort ein geringer Grundwasserflurabstand vorliegt. Die besonderen Gegebenheiten sind in Bezug auf potenzielle Gefahren im Zusammenhang mit Oberflächenabfluss und Grundwasseraustritt innerhalb der architektonischen und der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können:

Die Freihaltung von Vegetationsflächen, die Entwicklung einer internen Ausgleichsfläche und ein Verbot von „Steingärten/Schotterflächen“ tragen zu einer Verbesserung von Mikroklima und Luftqualität bei. Hierbei spielen vor allem die Verdunstungskälte und damit kühlende Wirkung sowie die Staubbindung und -reduktion von Vegetation eine Rolle.

Auch die versickerungsfähigen Wegematerialien können durch die geringere Aufheizung und die ermöglichte Evaporation zur Mitigation von Temperaturschwankungen beitragen.

Da es sich aufgrund der Größe des Planungsgebietes um keine für die großräumige Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Da das Plangebiet bereits baulich genutzt wird und es sich hier um eine Nachnutzung handelt ist nicht von bedeutsamen, langfristigen und zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen

Die Planung führt zu einer geringen Beeinträchtigung für das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird einen Teilbereich des Ortsrandes von Oberrödel bilden, ohne dabei wichtige Sichtbeziehungen zu stören.

Im Zuge der Nachnutzung der bereits bebauten Fläche, wird sich das lokale Landschaftsbild nicht generell verschlechtern. Es ist eher davon auszugehen, dass sich das lokale Landschaftsbild durch die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und die Anlage einer internen Ausgleichsfläche verbessern wird.

Die Planung führt daher voraussichtlich zu einem geringen Eingriff bzw. zu einer Verbesserung des Schutzgutes.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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.

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können somit ausgeschlossen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff bzw. zu einer Verbesserung des Schutzgutes.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bei Umsetzung der Maßnahmen ergeben sich grundsätzlich nur temporär begrenzte Beeinträchtigungen für das Schutzgut. Dabei handelt es sich um temporäre planungsbedingte Lärmimmissionen durch die Bautätigkeiten.

Planungsbedingte Lärmimmissionen, die als verträglich eingestuft werden, treten durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auf. Das vermehrte Verkehrsaufkommen führt außerdem zu Luftschadstoffemissionen.

Insgesamt ergibt sich daraus eine geringe temporäre Beeinträchtigung des Schutzgutes.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die Bodenversiegelung dar (hier jedoch relativ gering, da das Gebiet bereits baulich genutzt wird), die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr zusätzlicher Anwohner und deren Gäste lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1600 - 1649 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.⁵ Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anlage von Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren und Grundwasserwärmepumpen ist aus geologischer Sicht voraussichtlich nicht möglich (geringer Grundwasserflurabstand).

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenbereiche

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Wassersensiblen Bereichen und innerhalb von Flächen die mit einem „geringen Grundwasserflurabstand“ ausgewiesen sind. Folglich liegt im Plangebiet eine erhöhte Gefahr von Grundwasseraustritten oder schädlichen Oberflächenabflüsse vor. Diese Gegebenheiten sind innerhalb der Entwässerungskonzeption zu berücksichtigen.

Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, wird die Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser im Siedlungsgebiet verringert.

⁵ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Sonnenscheindauer - Jahressumme. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 22.02.2024].

Die Stadt Hilpoltstein gehört zu keiner Erdbebenzone⁶, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Wird die Planung nicht realisiert, würde voraussichtlich ein anderer Standort genutzt werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an bestehendes Siedlungsgebiet.

Das Gebiet ist bereits gut erschlossen.

Die Planung stellt die Nachnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche dar. Dies ist generell positiv zu sehen, da so der Flächenverbrauch (sowie die daraus resultierenden Konsequenzen für die Schutzgüter) in der freien Landschaft reduziert wird.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 4: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Erhalt eines wertgebenden Laubbaums im Plangebiet

⁶ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 23.02.2024]

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Vegetationsflächen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.10.11 ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.700 WP.

Der zu leistende Ausgleichsbedarf wird durch die Anlage einer internen Ausgleichsfläche geleistet. Entsprechend ist im Süden des Plangebietes ein Feldgehölzkomplex dauerhaft zu etablieren und zu erhalten. Durch die Umsetzung der Maßnahmen können 2.620 WP regeneriert werden. Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss in Höhe von 920 WP. Entsprechend ist der ermittelte Ausgleichsbedarf überkompensiert.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das aktuelle Gelände wird als Wohnhaus und gewerblich (Sägewerk) genutzt. Der Betreiber möchte den Betrieb jedoch nicht fortführen. Aufgrund dieser Konsequenz wurde das vorliegende Konzept zur Nachnutzung entwickelt. Würde die Fläche nicht umgenutzt, ergäbe sich ein Leerstand, der im Sinne einer effizienten Flächennutzung zu vermeiden ist.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 31.10.2025 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

Es wurden keine besonderen technischen Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen verwendet. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ.

B.7.2 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Stadt Hilpoltstein, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere

unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Stadt Hilpoltstein erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

B.7.3 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 31.10.2025 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 04.11.2025] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 04.11.2025] ▪ Bachmann Artenschutz GmbH (10/2024): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für ein Mehrgenerationenhaus in Hilpoltstein, Landkreis Roth.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 04.11.2025] ▪ Ortseinsicht am 31.10.2025
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 04.11.2025] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 04.11.2025] ▪ Ortseinsicht am 31.10.2025 ▪
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 31.10.2025 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNo-des=11,122 [Zugriff: 04.11.2025]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 31.10.2025 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 04.11.2025]

Umweltbelang	Quelle
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 04.11.2025]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 31.10.2025 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 04.11.2025]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 04.11.2025]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ [Zugriff: 04.11.2025] ▪ ebd. Geothermie. https://www.karten.energieatlas.bayern.de/start/?c=677751,5422939&z=8&l=atkis,0e5c0713-401b-4d7b-972e-31664bb1dc79,5c7ca750-739d-4d0c-a81d-0e1a1c597c94&t=geothermie [Zugriff: 04.11.2025]. ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 04.11.2025] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan beschreibt und bewertet gemäß § 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in Summe als gering bis mittel zu bewerten.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus. Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes sehr geringfügig zu. Die Nachnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche ist generell als sehr positiv im Sinne des Schutzgutes Boden und Fläche anzusehen.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser stellt die geplante Versiegelung eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzguts dar, da verschiedene Festsetzungen für die Versickerung und den Rückhalt von Niederschlagswasser im Planungsgebiet zu einer Abmilderung der Auswirkungen beitragen.

Hier sei noch einmal darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb von wassersensiblen Bereichen befindet. Ein wassersensibler Bereich ist ein Gebiet, in dem aufgrund geologischer oder topografischer Gegebenheiten Überschwemmungen oder hohe Grundwasserstände auftreten können.

Auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sowie Mensch und seine Gesundheit können durch die Durchgrünung des Planungsgebietes sowie die Anlage einer internen Ausgleichsfläche deutlich abgemildert werden.

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Die Planung grenzt direkt an weitere Mischbauflächen an und gliedert sich an den Ortsrand Oberrödel an ohne dabei wichtige Sichtbeziehungen zu stören.

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)⁷ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Aus der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.700 WP.

Innerhalb des Plangebietes wird eine interne Ausgleichsfläche angelegt. Dabei handelt es sich um die Anlage eines Feldgehölzkomplexes aus einheimischen Arten. Durch diese Maßnahme können bereits 2.620 WP regeneriert werden. Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss in Höhe von 920 Wertpunkten. Folglich wurde der Ausgleichsbedarf überkompensiert, was generell zu positiven Auswirkungen auf alle Schutzgüter führt.

⁷ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

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)	9
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des RP Mittelfranken (Stand 03/2007)11	
Abbildung 3: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplans Hilpoltstein mit Plangebiet (rot umrandet).....	13
Abbildung 4: Darstellung Schutzgebiete und Biotope Plangrundlage: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2025, EuroGeographics	14
Abbildung 5: Darstellung wassersensibler Bereiche (braun), Geländesenken (hellblau) und von potenziellen Aufstaubereiche (lila) im Umfeld des Plangebietes (rot) Plangrundlage: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2025, EuroGeographics	22
Abbildung 6: Auszug aus dem aktuellen Planblatt, geplantes Gebäude im Nordwesten, südlich grenzt eine Biotopfläche an (ungefähre Abgrenzung in Rot) (TBM, 2025)	29
Abbildung 7: Foto der Geländebegehung vom 31.10.2025, die rote Linie zeigt die ungefähre Flurstücksgrenze (TBM, 2025)	30
Abbildung 8: BNT im Geltungsbereich, Darstellung der Erhaltungs- bzw. Aufwertungsbereiche in Grün, Lage im geltenden FNP Schwarz schraffiert (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025	37
Abbildung 9: Interne Ausgleichsfläche im Süden des Geltungsbereichs (TBM, 2025)	39
Abbildung 10: Darstellung Schutzgebiete und Biotope Plangrundlage: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2025, EuroGeographics	45
Abbildung 11: Übersichts-DOP des Geltungsbereichs (Rot), ohne Maßstab Plangrundlage: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2025, EuroGeographics	46
Abbildung 12: Foto von Osten in das Gebiet (TBM,2025).....	47
Abbildung 13: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) mit Planungsgebiet, ohne Maßstab Plangrundlage: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2025, EuroGeographics.....	48
Abbildung 14: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	52
Abbildung 15: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	53
Abbildung 16: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	57

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriffskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff).....	36
Tabelle 2: Darstellung der Aufwertung auf der internen Ausgleichsfläche	38
Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich	42
Tabelle 4: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	59
Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	61
Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	62

E Verzeichnis der Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus:
 - Lageplan (M 1:200)
 - Schnitten (M 1:100)
 - Perspektiven
 - Vorhabenbeschreibung