

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 der Stadt Hilpoltstein

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilpoltstein

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat am 11.12.2025 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Oberrödel Nr. 1 zusammen mit den von ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 1 BauGB im Internet zu veröffentlichen.

Das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1 wird zusammen mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Dabei wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 589 Gem. Tiefenbach von ca. 1.200 m² ebenfalls als Mischbaufläche ausgewiesen.

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Oberrödel Nr. 1 sowie der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekanntgemacht.

Anlass und Ziel der Planung

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. Es erfolgt die Umsetzung eines ganzheitlichen Konzepts für ein „Fränkischen Landgut“ auf dem Flurstück.

Der Planbereich liegt im Ortsteil Oberrödel. Dieser wird begrenzt

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Hofflächen
- im Osten: durch die Staatsstraße 2225
- im Süden: durch die offene Landschaft, Fließgewässer Kleine Roth
- im Westen: durch die offene Landschaft

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 11.12.2025. Die Planbereiche sind in den folgenden Kartenausschnitten dargestellt:

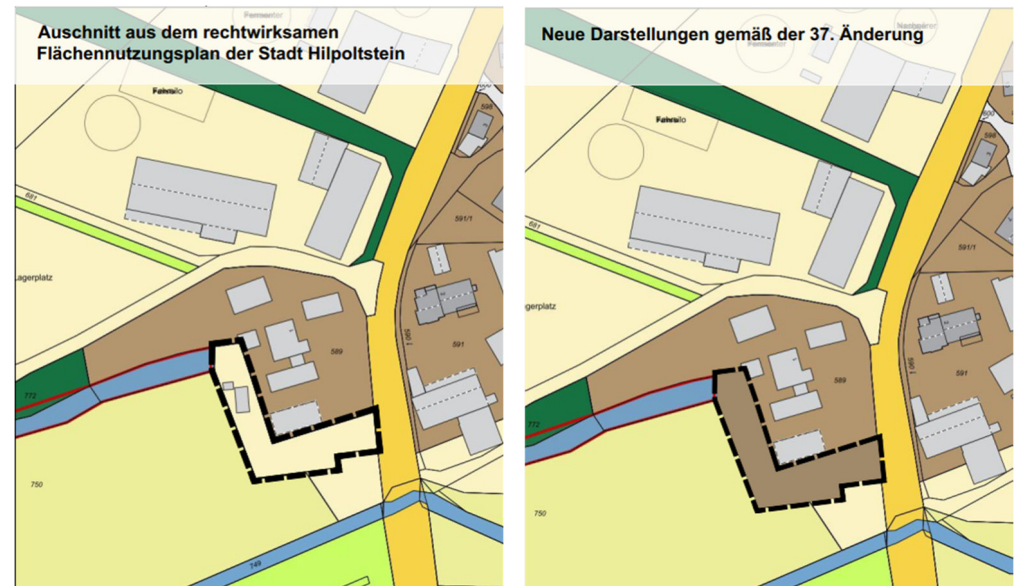
Lageplan des Bebauungsplan Oberrödel Nr. 1:



Karte des räumlichen Geltungsbereichs o. M. Grundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Oberrödel Nr. 1 umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 589 der Gemarkung Tiefenbach und weist eine Fläche von etwa 0,6 ha auf.

Lageplan der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes:



Das Plangebiet der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Teilbereich von ca. 1.200 m² des Flurstücks Fl.Nr. 589 der Gemarkung Tiefenbach.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorentwurf der 37. FNP-Änderung mit Begründung und Umweltbericht wird im Internet auf der Homepage der Stadt Hilpoltstein unter der Internetadresse

<https://www.o-sp.de/hilpoltstein/plan?pid=87514>
<https://www.o-sp.de/hilpoltstein/plan?pid=87515>

während der Dauer der nachfolgenden Frist

von 30.12.2025 bis einschließlich 06.02.2026

veröffentlicht.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die E-Mail-Adresse

amt4@hilpoltstein.de

übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Wege (z.B. schriftlich an Stadt Hilpoltstein, Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein, oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Stadt Hilpoltstein, Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein während der üblichen Öffnungszeiten) bei der Stadt Hilpoltstein abgegeben werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegt der Vorentwurf des Bebauungsplans innerhalb dieser Veröffentlichungsfrist in den Räumen des Rathauses der Stadt Hilpoltstein, Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein, während der üblichen Öffnungszeiten (Montag-Donnerstag 08.30 Uhr – 12.00 Uhr, Montag 14.00 – 16.00 Uhr, Donnerstag 14.00 Uhr – 18.00 Uhr, sowie Freitag 07.30 – 12.00 Uhr) öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Den berufstätigen Bürgern wird dies, nach vorheriger Terminabsprache (Tel. 09174/978-0) auch außerhalb der allgemeinen Dienststunden ermöglicht.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls veröffentlicht ist.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Oberrödel Nr. 1 nicht von Bedeutung ist.

Die benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen welche der Bebauungsplan sowie die Flächennutzungsplanänderung in seinen textlichen Festsetzungen bereithält, können bei der Stadt Hilpoltstein, Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein eingesehen werden.

Zeitgleich mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch diese Planungen berührt werden können, gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind im Internet unter der Internetadresse <https://www.o-sp.de/hilpoltstein/plan?pid=87514> bzw. <https://www.o-sp.de/hilpoltstein/plan?pid=87515> eingestellt.

Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden anschließend in öffentlicher Sitzung des Stadtrates erörtert und abgewogen.

Hilpoltstein, 15.12.2025

gez.

Markus Mahl
Erster Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Der Bebauungsplan wurde am 30.12.2025 im Rathaus 1 der Stadt Hilpoltstein, Marktstraße 1, Zimmer 001, EG, zur Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Aushang an allen Amtstafeln hingewiesen.

Die Anschläge wurden am 22.12.2025 angeheftet und am 06.02.2026 wieder abgenommen.