

Stadt Hilpoltstein
BEBAUUNGSPLAN NR. 33
„LOHBACH-/ FREYSTÄDTER STRASSE“



Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10a BauGB

Planungsanlass/ Planungsalternativen

Die Entscheidung für die hier gewählte Planvariante wurde getroffen, da es sich hierbei um eine Variante der Quartiersentwicklung handelte, die mit der angestrebten Verdichtung, in besonderem Maße der Schaffung von Wohnraum und dem sparsamen und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die Planung beruht auf dem konkreten Anlass der planungsrechtlichen Absicherung einer Bestandssituation, mit der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten. Es existieren keine grundlegenden Alternativen zur Planung.

Bei dem beabsichtigten Plangebiet handelt es sich um ein sich im Umbruch befindliches Quartier. Durch unmittelbare Nachbarschaften von großflächigem Gewerbe und Wohnnutzung bestand eine Gemengelage. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist (§1 (3) BauGB). Aus der vorherrschenden Situation ergab sich für Stadt ein Planungserfordernis mit einer Chance zur langfristigen Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen. Nach Aufgabe von Gewerbenutzungen im Gebiet, verbunden mit teilweisem Gebäudeleerstand, sollte die Art der zulässigen Nutzungen nun neu geregelt werden und verträgliche Nutzungszuordnungen gewährleistet werden. Es ist beabsichtigt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches (ca. 6,43 ha) ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen für einen kleineren Teil (ca. 1,69 ha) ist die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) geplant. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde damit erforderlich und dient dem Zweck der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich. Daneben soll der Bebauungsplan dazu beitragen, die Inhalte des vom Stadtrat beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (SEK) zu berücksichtigen und umzusetzen.



(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung BayernAtlas Digitale Topographische Karte 1:50.000)

Mit der Planung werden von der Stadt Hilpoltstein insbesondere folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Neuordnung der Nutzungen mit Beseitigung unverträglicher Nutzungsnachbarschaften, Vermeidung von Nutzungskonflikten,
- Bereitstellung von Flächen für das Angebot von dringend benötigtem Wohnraum in unterschiedlichen Wohnungsgrößen für unterschiedliche Bedarfe, sowie Erreichung einer sozialen Durchmischung und der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- Sicherung und Entwicklung von gemischt genutzten Bestandsflächen als Mischgebiete für bestehende, zusammenhängende Betriebsstrukturen
- Schaffung von Wohnungen für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen
- Beseitigung von Leerstand bzw. Teilleerstand und Wiedernutzung bereits erschlossener Flächen im Innenbereich,
- Ermöglichung und Regelung der Nachverdichtung auf Bestandsgrundstücken,
- Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels.

Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.03.2021/ Ergänzung vom 16.09.2021, gemäß § 2 Abs.1 BauGB, die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2021/ die Ergänzung am 17.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2023 hat in der Zeit vom 16.05.2023 bis 21.07.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2023 hat in der Zeit vom 16.05.2023 bis 21.07.2023 stattgefunden.

Die Öffentlichkeit wurde zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.2025 mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 29.01.2025 bis 07.03.2025 beteiligt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 29.01.2025 bis 07.03.2025 beteiligt.

Die Öffentlichkeit wurde zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2025 mit der Begründung, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, in der Zeit vom 07.10.2025 bis 24.10.2025 erneut beteiligt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 07.10.2025 bis 24.10.2025 erneut beteiligt.

Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom 12.11.2025 den Bebauungsplan, gem. § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 18.09.2025 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu dem Bebauungsplan wurden eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Insgesamt ergaben sich durch das Vorhaben keine erheblichen Mehrbelastungen für Natur und Umwelt.

Beeinträchtigungen beschränkten sich auf den Verlust von Lebensraum auf Flur-Nr. 539/2 von Ameisen. Im Rahmen der saP wurde im Bereich der Zufahrt zu dem Wäldchen ein Ameisenhügel (*Formica polyctena*) gefunden. Diese Ameisen sind nach Bundesartenschutzverordnung und § 44 BNatSchG besonders geschützt. Danach dürfen Waldameisen und ihre Entwicklungsformen nicht der Natur entnommen oder gar getötet werden. Jeder Eingriff in die Neststruktur ist strengstens untersagt. Nach Genehmigung einer fachgerechten Umsiedlungsmaßnahme der Ameisen durch die Naturschutzbehörde, wurden die Ameisen durch Fachleute der Ameisenschutzwerke aus Nabburg fachgerecht umgesiedelt. Diese Maßnahme war rechtzeitig vor Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen.

Die Ermittlung und Berücksichtigung der Artenschutzbelange im Planungsverfahren erfolgte in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Die Prüfung umfasste in einem ersten Schritt die Fläche des „Wäldchens“ an der Lohbachstraße. Weiter wurden ehemals gewerblich genutzte Flächen auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel untersucht. Aus Gründen von Hindernissen bei der Zugänglichkeit von Grundstücken wurde für diese Fläche (535/3) eine sog. „worst-case“ Abschätzung vorgenommen. Daneben erfolgte eine Prüfung markanter Bäume im Plangebiet auf Höhlen und Spalten bzw. Krähenester. Die Prüfungen hatten insgesamt das Ziel eine mögliche projektbedingte Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten i. S. der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG im Rahmen eines Fachbeitrages zu überprüfen. Die Ergebnisse der saP wurden in die Planung eingearbeitet.

Durch die Grünordnung wird eine harmonische Einbindung des Gebiets in das städtebauliche Umfeld und eine Durchgrünung sichergestellt. Gleichzeitig gewährleisten die grünordnerischen Festsetzungen und die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehene naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme einen Ausgleich für den Eingriff auf der kleinen Waldfläche an der Lohbachstraße.

Zur Vermeidung von Lärmbelastungen, die aus der räumlichen Nähe zur Staatsstraße 2220 resultieren, sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Lärmbelastungen durch angrenzende gewerbliche Nutzungen, wurden auf Grundlage

eines Schallgutachtens, Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen.

Aus Gründen der Nutzungshistorie bestand für die ehemals gewerblich genutzten Flächen im Gebiet ein Altlastenverdacht. Zur Ermittlung der Belange wurden, in Abhängigkeit zum Verdacht auf den Flächen, in Abstimmung mit den beteiligten Behörden, historische Recherchen sowie orientierende Altlastenuntersuchung auf den Flächen zur genaueren Erkundung der Altlastensituation sowie weitergehende Detailuntersuchung zur Altlastensituation angestellt und Empfehlungen für den Umgang mit den ermittelten Belastungen gegeben. Die Beseitigung der vorgefundenen Belastungen erfolgt im Rahmen der Neubebauung der Grundstücke.

Die Planung stimmt mit den Zielen übergeordneter Planungen, wie Landesplanung und Regionalplan überein. Der Bebauungsplan entwickelte sich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein. Der Flächennutzungsplan wurde deshalb im Parallelverfahren (18. Änderung) geändert. Für die Erfüllung der Ziele der Stadt Hilpoltstein und auf dem konkreten Anlass der planungsrechtlichen Absicherung einer Bestandssituation, existieren keine grundlegenden Alternativen zur Planung.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Landratsamt Roth/ Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Im Verfahren forderte die UNB eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Planung. Eine saP wurde erstellt und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wurde hinsichtlich des anzusetzenden Kompensationsumfangs angepasst. Die Eingriffsregelung wurde mit der UNB abgestimmt und so akzeptiert.

Anregungen der UNB zur Ergänzung der Grünordnung hinsichtlich der Pflanzgebote wurden in den Plan aufgenommen. Weiter wurde angeregt, dass zu den Bauanträgen Freiflächengestaltungspläne erstellt werden sollten. Dies wurde ebenso als Festsetzung in die Planung aufgenommen.

Landratsamt Roth/ Immissionsschutz

Durch die Lage des Gebiets an der Freystädter Straße (St 2220) und die Nachbarschaft der bestehenden Bauhöfe wurden Belastungen der Wohnnutzungen in den angrenzenden Bauflächen aufgezeigt. Maßgeblich waren hier, neben den Verkehrsräuschen, die Salzbeladungen der Streufahrzeuge im Kreisbauhof, im Nachtzeitraum im Winter und generell die direkte Nachbarschaft von gewerblichen

Nutzungen zu Wohnnutzungen. Die Untere Immissionsschutzbehörde wies auf das große Störpotenzial hin und forderte eine umfangreiche und detaillierte Ermittlung der Schallschutzsituation und Festsetzung von erforderlichen Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der festgesetzten Baugebietsart im Bebauungsplan. Die Abhandlung der Schallschutzproblematik erfolgte in mehreren Schritten in einer detaillierten Schalluntersuchung und Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan. Zur Berücksichtigung der Belange wurde die anfänglich beabsichtigte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung von allgemeinen Wohngebieten (WA), die an die Bauhofsflächen angrenzten, in Mischgebietsfestsetzungen (MI) geändert. Dies entspricht auch der Nutzungsabstaffelung der Baunutzungsverordnung in der Nachbarschaft der Baugebiete von Gewerbegebieten über Mischgebiete hin zu Wohngebieten. Zusätzlich wurden im Schallgutachten detaillierte und umfangreiche Schallschutzmaßen ermittelt und festgesetzt, um in den angrenzenden Mischgebieten gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

Landratsamt SG 51 – Wasser- Boden-, Abfallrecht, Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auf einen Altlastenverdachtsflächen (Flur-Nrn. 535/3; und 539/13) hingewiesen.

Für die Fläche Flur.-Nr. 539/13 hat sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt, weitere Untersuchungen waren hier nicht erforderlich.

Weitere Untersuchungen zur Beurteilung der Altlastensituation waren für 535/3 erforderlich. Diese erfolgten im Auftrag der Grundstückseigentümer, unter Abstimmung mit den Fachbehörden durch ein Fachgutachterbüro. Eine Sanierung der Flächen ist möglich und leistbar. Noch ausstehende Untersuchungen und Abklärungen, werden im Zusammenhang mit den Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten vorgenommen. Im Bebauungsplan erfolgte eine Kennzeichnung des Flurstücks als belastete Fläche.

Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme eines Grundeigentümers ein, die sich aus Schallschutzgründen gegen die Festsetzung eines Wohngebietes neben gewerblicher Nutzung wendete. Die Stellungnahme wurde aufgegriffen und die Fläche analog zum bestehenden Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

Hinsichtlich des Schallschutzes für die auf der Nordseite der Freystädter Straße angrenzende Wohnbebauung wurden Bedenken, aufgrund möglicher Lärmbelästigungen durch Schallreflexionen hinzukommender geschlossener, straßenbegleitender Bebauung, geäußert. Den Bedenken konnte entgegengetreten werden, das verwendete Berechnungsmodell in der Schalluntersuchung war dreidimensional und berücksichtigte alle Reflexionen bis zur 3. Ordnung. In den vorgelegten Immissionsberechnungen sind die Fassaden als reflektierend angenommen.

Satzungsbeschluss

Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.11.2025 den Bebauungsplan Nr. 33 mit integrierter Grünordnung „Lohbach-/ Freystädter Straße“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung rechtskräftig. Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 3 BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt.