

Stadt Hilpoltstein
18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
FÜR DEN BEREICH „LOHBACH-/ FREYSTÄDTER STRASSE“



**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10a BauGB**

Planungsanlass/ Planungsalternativen

Die Planung beruht auf dem konkreten Anlass der planungsrechtlichen Absicherung sowie der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet. 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. Nach Aufgabe von Gewerbenutzungen im Gebiet, verbunden mit teilweisem Gebäudeleerstand, ergab sich damit für Stadt ein Planungserfordernis zur langfristigen Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen. Durch Neuregulierungen der Art der zulässigen Nutzungen sollen verträgliche Nutzungszuordnungen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans gewährleistet werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde damit erforderlich und dient dem Zweck der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich. Die Stadt Hilpoltstein kommt dadurch den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist (Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB).

Daneben trägt die Planung dazu bei, die Ergebnisse des vom Stadtrat beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (SEK) zu berücksichtigen und umzusetzen.



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

Die Stadt Hilpoltstein möchte mit der FNP-Änderung die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Nutzung der Fläche schaffen, um einer drohenden Gefahr sich bildender oder verstärkender städtebaulicher Mißstände wie Gemengelagen oder Gebäudeleerstand frühzeitig entgegenzuwirken. Bei der 18. FNP-Änderung handelt es sich um eine Maßnahme zur Aktivierung eines innerörtlichen Flächenpotenzials.

Somit entspricht das Vorhaben dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung dient die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes dazu, bereits baulich genutzte Fläche zur Deckung des Bedarfs an benötigtem Wohnraum bauleitplanerisch vorzubereiten.

Die Ziele der Planung sind insbesondere

- die Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Neuordnung der Nutzungen mit Beseitigung unverträglicher Nutzungsnachbarschaften, Vermeidung von Nutzungskonflikten,
- die Bereitstellung von Wohnbauflächen für von dringend benötigtem Wohnraum,
- und die Beseitigung von Leerstand bzw. Teilleerstand und Wiedernutzung bereits erschlossener Flächen im Innenbereich

Verfahrensablauf

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.04.2021/ Ergänzung vom 20.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 18. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2021/ die Ergänzung am 08.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung 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 der 18. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 30.03.2023 hat mit Schreiben vom 08.05.2023 mit Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis 21.07.2023 stattgefunden.
- Der Entwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 08.01.2025 wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2025 bis 07.03.2025, öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 08.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.01.2025, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 29.01.2025 bis 07.03.2025 beteiligt.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.09.2025 die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 18.09.2025 festgestellt.
- Das Landratsamt Roth hat die 18. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom 31.10.2025 AZ FNP-6-2023 gemäß § 6 BauGB genehmigt.
- Die Erteilung der Genehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermann's Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans

einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Änderung des Flächenplans wurde keine eigene Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und kein separater Umweltbericht erstellt. Da die 18. Änderung des FNP für den Teilbereich – Lobach-/ Freystädter Straße – gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 –“Lobach-/ Freystädter Straße” – im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgte, war es zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen sachgerecht, nur eine Umweltprüfung durchzuführen, sodass in diesem Fall der Umweltbericht für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan auch für diese FNP-Änderung gilt. Darin 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.

Die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde in der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) durch Kennzeichnung der Flächen mittels Planzeichen für Maßnahmen gegen auf das Gebiet einwirkende Verkehrs- oder Gewerbegeräusche berücksichtigt. Der weitere Umgang und die konkrete Ausgestaltung des Schallimmissionsschutzes war Aufgabe, des parallel in Aufstellung befindlichen, Bebauungsplans.

Aus Gründen der Nutzungshistorie bestand für die ehemals gewerblich genutzten Flächen im Gebiet ein Altlastenverdacht. Zur Ermittlung der Belange wurden im Rahmen der parallel stattfindenden Bebauungsplanaufstellung, 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. 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

Aufgrund der parallelen Planungsverfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung der Bebauungsplans Nr. 33 „Lohbach-Freystädter Straße, wurden die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange überwiegend gemeinsam zu beiden Planungen abgegeben. In der nachfolgenden Darstellung wurden die jeweils inhaltlich weitergehenden Stellungnahmen betrachtet.

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 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 Bauplätzen aufgezeigt. Maßgeblich waren hier, neben den Verkehrsgeräuschen, 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 Mischgebietfestsetzungen (MI) geändert. Dies entsprach auch der Nutzungsabstufung 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 das Vorliegen von 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.

Genehmigung

Das Landratsamt Roth hat die 18. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom 31.10.2025 AZ FNP-6-2023 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Er wird mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung wirksam. Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 3 BauGB ist der 18. Änderung des Flächennutzungsplans beigefügt.