

Bekanntmachung

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Bebauungsplan Hilpoltstein Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“ sowie 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilpoltstein
Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschlüsse sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in der Sitzung am 24.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplans Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“ bzgl. der Erweiterung des Geltungsbereichs und Fortführung des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch beschlossen. Außerdem hat der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein in seiner Sitzung am 20.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Beschlüsse werden hiermit bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“ wurde in der Sitzung am 30.03.2023 gebilligt.

Der Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung am 20.04.2023 gebilligt.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Hilpoltstein Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“ wird zusammen mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Übersichtslageplan, ohne Maßstab)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst den Bereich zwischen der Johann-Friedrich-Straße im Westen, der Freystädter Straße in Norden, sowie von Teilbereichen beidseits der Lohbachstraße, gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan. Im Geltungsbereich befinden sich nun die Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 450/31, 454/2, 450/5, 450/40, 454/4, 450/6, 454/7, 454/10, 450/60, 450/61, 454, 450/46, 454/3, 454/6, 454/9, 454/8, 454/5, 534/7, 534/9, 534/6, 534/5, 534/10, 534/11, 534/12, 534/4, 534/3, 534/2, 534/13, 450/50, 535/3, 535/5, 535/6, 535, 539/8, 539/3, 539/6, 539/4, 539/5, 539/7, 539/11, 539/12, 539/9, 539/2, 450/19, 450/41, 450/32, 450/18, 450/16, 450/12, 450/37, 542/2, 450/45, 450/43, 450/11, 450/29, 551/1, 551, 536/1, 536/2, 536, 537, 537/2, 552/2, 552, 537/3, 537/4, 450/4, 450/21, 450/22, 450/23, 539/13 Gemarkung Hilpoltstein. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9,58 ha.

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Mischgebietsflächen in Wohnbauflächen sowie bestehende Gewerbegebietsflächen im östlichen Planbereich in gemischte Bauflächen geändert (siehe Lageplan).



Ursprungsfassung des FNPs (Bestand)



Fassung der geplanten 18. Änderung des FNPs (Änderung)

Die Vorentwürfe des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde erstellt und ist, bestehend aus Planblatt mit zeichnerischen Darstellungen, Entwurf der Satzung und der Begründung sowie Umweltbericht, zusammen mit den Vorentwurfsunterlagen der 18. FNP-Änderung in der Zeit vom

Dienstag, 16.05.2023 bis Freitag, 21.07.2023

im Internet auf der Homepage der Stadt Hilpoltstein unter www.hilpoltstein.de – Rubrik Leben – Bauen und Wohnen- Bauleitplanung veröffentlicht und kann dort eingesehen werden.

Zusätzlich kann ggf. nach vorheriger Terminvereinbarung eine Einsichtnahme in den Räumen des Rathauses Hilpoltstein, Marktplatz 1, 91161 Hilpoltstein während der allgemeinen Dienststunden (Montag – Donnerstag 08.30 Uhr – 12.00 Uhr, Montag 14.00 Uhr – 16:00 Uhr, Donnerstag 14.00 Uhr – 18.00 Uhr sowie Freitag 07.30 – 12.00 Uhr) erfolgen.

Den berufstätigen Bürgern wird dies, nach vorheriger Terminabsprache, auch außerhalb der allgemeinen Dienststunden ermöglicht. Aus diesem Grund kann bei Bedarf, nach vorheriger Rücksprache mit der Stadtverwaltung Hilpoltstein (Tel. 09174/978-0) eine Einsichtnahme an einem geeigneten Ort oder eine Übermittlung in geeigneter Form erfolgen.

Es kann sein, dass das Rathaus der Stadt Hilpoltstein während der Auslegung aufgrund der Ausnahmesituation (Covid-19-Pandemie– „Corona-Virus“) nur in dringenden Fällen und nach vorheriger Terminvereinbarung geöffnet ist. Die Stadtverwaltung weist ausdrücklich auf die Möglichkeit der Online-Einsichtnahme hin und bittet hiervon überwiegend Gebrauch zu machen. Fragen zur Planung bitten wir möglichst telefonisch (09174/978-0) oder per Mail (amt4@hilpoltstein.de) zu klären. Soweit eine Einsichtnahme im Rathaus unabdingbar ist, kann diese aktuell nur nach telefonischer Terminvereinbarung (09174/978-0) erfolgen. Wir bitten zu beachten, dass aus Gründen des Infektionsschutzes sowie der Vorsorge für die Bürgerinnen und Bürger die Einsichtnahme dann nur Einzelnen erfolgen kann.

Während dieser Auslegungsfrist können Anregungen und Bedenken schriftlich, auch in elektronischer Form per E-Mail (amt4@hilpoltstein.de), oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht fristgerecht abgegeben worden sind bei der Beschlussfassung über die die Aufstellung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Hilpoltstein deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 BauGB):

Hinsichtlich der Veröffentlichung im Internet wird auf das Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) verwiesen.

Zeitgleich werden nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Äußerung bzw. Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Allgemeine Ziele und Zwecke der 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 teilweiseem Gebäudeleerstand, soll die Art der zulässigen Nutzungen neu geregelt werden und verträgliche Nutzungszuordnungen gewährleistet werden. Es ist beabsichtigt für die Fläche ein Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet festzusetzen.

Erläuterungen zu den Aufstellungsbeschlüssen:

- **Ursprünglicher Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes am 25.03.2021**
- **Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes am 16.09.2021**
Im damaligen Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“ wurden drei Flurstücksnummern, welche sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden, textlich in der Auflistung der Flurnummern versehentlich nicht aufgeführt. Um die Rechtssicherheit des Aufstellungsbeschlusses zu gewährleisten, werden die fehlenden Flurnummern 450/21, 450/22, 450/23 ergänzt und der Aufstellungsbeschluss erneut gefasst.
- **Ergänzung 2 des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes am 24.03.2023**
Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hatte in seiner Sitzung am 25.03.2021 bzw. 16.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Hilpoltstein Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Str.“ gefasst. Aufgrund weiterer Untersuchungen des Plangebiets sind städtebauliche Konflikte im östlichen Bereich des Geltungsbereichs aufgetreten. Durch den Betrieb der kommunalen Bauhöfe zeigt sich nach Einschätzung des Planungsbüros sowie die des Landratsamtes Roth ein Nutzungsverhältnis ähnlich eines Gewerbes. Um an der Planungsabsicht eines Allgemeinen Wohngebiets festhalten zu können, muss zwischen dem Gewerbebereich der Bauhöfe und dem Allgemeinen Wohngebiet im Westen ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Um dieses Mischgebietstypisch zu gestalten, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Flurnummer 539/13 Gem. Hilpoltstein erweitert. So würde nach Westen hin eine Nutzungsgliederung bzw. Gebietsstaffelung von Gewerbenutzungen über Mischgebiet als Puffer zur östlich angrenzenden Wohnnutzung im WA erfolgen.
- **Die beiden nachträglichen Ergänzungen des Bebauungsplanes wurden am 20.04.2023 ebenso für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen**

Datenschutz: 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 öffentlich ausliegt.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei der Stadt Hilpoltstein, Marktplatz 1, 91161 Hilpoltstein eingesehen und bei Bedarf erläutert 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. 2 BauGB.

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

Hilpoltstein, den 08.05.2023



Markus Mahl
Erster Bürgermeister



Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an allen Amtstafeln

angeheftet am: 08.05.2023
abgenommen am: 21.07.2023