



# STADT HILPOLTSTEIN

Landkreis Roth

---

## 17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### Zusammenfassende Erklärung

Auftraggeber: Stadt Hilpoltstein

Fassung vom: 09.12.2021

---

Planfertiger:



WELSCH + EGGER Landschaftsarchitekten PartmbB  
Bahnhofplatz 7  
85354 Freising  
Telefon: 08161 / 86 25 62 0  
info@we-la.de

Umweltbericht:  
LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landshut  
Telefon: 0871 / 27 30 21  
info@voerkelius.de

Auskünfte:

Stadt Hilpoltstein  
Marktstraße 1  
91161 Hilpoltstein  
Tel.: 09174 978-0  
Fax 09174 978-119  
E-Mail: amt1@hilpoltstein.de  
Internet: <http://www.hilpoltstein.de>

**Inhaltsverzeichnis:**

---

Zusammenfassende Erklärung gem. §10 Abs. 3 i.V. mit §10a BauGB

- 1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**
  - 2. Verfahren**
  - 3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**
    - 3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
    - 3.2 Artenschutz
  - 4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
    - 4.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §3 und 4 Abs. 1 BauGB
    - 4.2 Beteiligungsverfahren nach §3 und 4 Abs. 2 BauGB
  - 5. Ergebnisse der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**
-

## **1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

---

Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in der Sitzung vom 11.03.2021 die Durchführung des Verfahrens zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den vorliegenden Geltungsbereich beschlossen.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 553 sowie Teilbereiche der Fl. Nr. 554, 554/1, 3 und 4 der Gemarkung Zell. Die ca. 1,3 ha großen, bisher landwirtschaftlich genutzten, sowie als Sport- und Grünflächen dargestellten Bereiche werden als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nummer 5 und Abs. 6 BauGB ausgewiesen.

Mit der Änderung werden die baurechtlichen Grundlagen zur Errichtung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung geschaffen. Es sollen 2 Wohnheime für jeweils 16 Menschen mit Behinderung, sowie 2 Wohnheime für jeweils 24 Menschen mit Behinderung entstehen.

Die Regens-Wagner-Stiftung Zell steht vor der Notwendigkeit einen Teil der Bestandsgebäude umnutzen und teilweise abbrechen zu müssen. Die vorhandene Bausubstanz und Infrastruktur (Leitungen, Rohre) erlaubt baulich und wirtschaftlich keinen Umbau. Es sind 4 Wohnheimgebäude als Ersatzbauten erforderlich.

Mit den geplanten Neubauten am Standort Zell ist keine Platzzahlerhöhung verbunden.

In den Neubauten soll vor allem Wohnraum für Menschen mit Hörbehinderung und komplexen Einschränkungen geschaffen werden, die aufgrund ihrer Behinderungen vom Wohnen und Leben am Standort Zell aus verschiedenen Gründen profitieren.

## **2. Verfahren**

---

Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in der Sitzung vom 11.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung des Verfahrens zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den vorliegenden Geltungsbereich beschlossen.

Die Planentwürfe in der Fassung vom 12.05.2021 wurden in der Stadtratssitzung am 20.05.2021 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Diese fand im Zeitraum von 07.06.2021 bis 09.07.2021 statt. Die Planunterlagen lagen im Rathaus zur Einsicht aus. Die Bekanntmachung vom 31.05.2021 verwies zudem auf die Einsichtmöglichkeit über die Internetseite der Stadt Hilpoltstein.

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

Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung am 16.09.2021 die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen bzw. Einwände und Anregungen gem. § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauGB abgewogen.

Die vorgelegte Entwurfsplanung in der Fassung vom 16.09.2021 wurden in der Stadtratssitzung am 16.09.2021 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Diese fand, angekündigt mit der Bekanntmachung v. 11.10.2021, im Zeitraum von 19.10.2021 bis 23.11.2021 statt. Zeitgleich wurden nach § 4 Abs. 2 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.

Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung am 09.12.2021 die, im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen bzw. Einwände und Anregungen gem. § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauGB abgewogen und die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.