Stadt Hilpoltstein
Landkreis Roth

Bebauungsplan Hilpoltstein Nr. 32 mit integriertem Grünordnungsplan

„Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße“

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Fassung vom 09.12.2021
zuletzt geändert am

Vorentwurf

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Vorbemerkungen **4**
1.1 Rechtliche Grundlagen 4
1.2 Verfahren 4
1.2.1 Beschlüsse 4
1.2.2 Vorplanungsphase 5
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung **7**
2.1 Planungsanlass 7
2.2 Ziele und Zwecke der Planung 8
2.3 Planungserfordernis 8
2.4 Alternative Planungsstandorte und Planungsalternativen 10
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen **11**
3.1 Überregionale Planungen 11
3.2 Übergeordnete Planungen 12
3.3 Umweltprüfung in der Bauleitung 13
3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung 13
4. Allgemeine Lage des Baugebietes, Bestandssituation im Planungsgebiet und zu beachtende Rahmenbedingungen **13**
4.1 Allgemeines 13
4.2 Topographie 14
4.3 Verkehrserschließung 14
4.4 Ver- und Entsorgung 14
4.5 Denkmäler 14
4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope 14
4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie 15
4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sowie Kampfmittelbelastung 15
4.9 Oberflächennahe Geothermie 15
4.10 Immissionen 16
5. Städtebauliche Konzeption, geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes **16**
5.1 Städtebauliche Konzeption und Nutzungen 16
5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes 17
5.3 Erschließungskosten - In Bearbeitung 17
6. Bebauung **17**
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 17
6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise 20
6.3 Örtliche Bauvorschriften 24

Vorentwurf

6.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien 25

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung 25

7.1 Erschließung und Verkehr 25

7.2 Entwässerung 28

7.3 Versorgung 30

7.4 Abfallentsorgung 30

8. Denkmalschutz 31

9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen 31

10. Vorbeugender Brandschutz 33

11. Immissionsschutz 34

12. Altlasten und Kampfmittelbelastungen 35

13. Grünordnung 35

13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung 35

13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 37

14. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht) 37

15. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 39

16. Hinweise 40

17. Bestandteile des Bebauungsplanes 40

Vorentwurf

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 28) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

1.2 Verfahren

Die Stadt Hilpoltstein beabsichtigt für eine bisher überwiegend brachliegende Fläche innerhalb der Siedlungsflächen von Hilpoltstein im Rahmen der Bauleitplanung die städtebaulich geordnete Entwicklung eines allgemeines Wohngebietes zu gewährleisten. Hierüber war gem. den Maßgaben des BauGB zu befinden. Es handelt sich um Innenbereichsflächen, die bislang i.d.S. des Innenbereichs nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Eine Nutzung des überwiegenden Teils ist in der Vergangenheit jedoch nicht erfolgt. Da auch in Hilpoltstein die Nachfrage nach Flächen für Wohnbaunutzungen erheblich ist und gleichzeitig erkennbar ist, dass eine ungesteuerte Entwicklung brachliegender Flächen gem. den Maßgaben des § 34 BauGB städtebauliche gute Entwicklungen vermissen lässt, war es angezeigt, steuernd im Rahmen der Möglichkeiten der kommunalen Planungshoheit gem. BauGB ordnend in die Flächenentwicklung einzugreifen.

Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne der städtebaulichen Ordnung die Schaffung des Bauplanungsrechtes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Die hierfür maßgeblichen Rahmenbedingungen sind beachtet. Es wird eine zulässige überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Auch die weiteren in § 13a BauGB beschriebenen Rahmenbedingungen sind beachtet.

1.2.1 Beschlüsse

Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss vom 21.11.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans zwischen der Jörg-von-Leonrod-Straße und der Sankt-Jakob-Straße getroffen.

Der Bebauungsplan Nr. 32 wird unter der Bezeichnung „Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße“ geführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die Vorplanungsphase nach dem Aufstellungsbeschluss wurde zunächst im Rahmen allgemeiner Überlegungen geführt. Aufgrund verschiedener Gespräche mit Grundeigentümer und potenziellen Investoren wurden die konkreten Planungen für die vorliegende Bauleitplanung erst im Herbst 2021 wieder aufgenommen. Im Rahmen der Sitzungen des Stadtrates der Stadt Hilpoltstein am 25.11.2021 sowie 09.12.2021 wurde über das Vorhaben beraten und der Vorentwurf der Bauleitplanung vorgestellt. Der Vorentwurf der Planung wurde nach intensiver Beratung gebilligt. Einhergehend damit wurde beschlossen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Weitere Beschlüsse wurden bisher nicht gefasst.

Vorentwurf

Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung in der Tageszeitung „Hilpoltsteiner Kurier“ und als Aushang Stadt Hilpoltstein am xx.xx.2022.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am xx.xx.202 in der Tageszeitung „Hilpoltsteiner Kurier“ und als Aushang der Stadt Hilpoltstein öffentlich bekanntgemacht.

1.2.2 Vorplanungsphase

Die Grundstücke des Planungsgebietes stehen derzeit zum Verkauf. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, solle die betroffenen Flächen durch ein Bauleitplanungsverfahren überplant werden, mit dem Ziel ein „allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen. Die Erforderlichkeit der Planungen ergab sich aus der Notwendigkeit der Gewährleistung eines städtebaulich guten „sich Einfügens“ in das Umfeld, welches aus Sicht der Stadt Hilpoltstein bei einer Umsetzung rein nach den Maßgaben der bayerischen Bauordnung (BayBO) nicht hinreichend sicher gestellt gewesen wäre.

Eine zu erwartende maximale Ausnutzung der Flächen gem. den Möglichkeiten der BayBO durch Projektentwickler wäre aus planerischer Sicht unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes nicht angemessen gewesen.

Aus Sicht der Stadt Hilpoltstein war es vielmehr angezeigt, für die Flächen im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtentwicklung sowohl eine gute Verträglichkeit der Flächennutzung mit den Belange des Umfeldes zu schaffen als auch gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnraum im Allgemeinen aber auch nach besonderen Wohnformen zu berücksichtigen. Zudem waren die besonderen Belange des Klimawandels und der Energiewende bei den Planungen zu berücksichtigen.

Da der Stadt Hilpoltstein während der Vorplanungsphase Erkenntnisse über u. U. diesen städtebaulichen Entwicklungsmaßgaben zuwiderlaufende Absichten zu teil wurden, war es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für das Planungsgebiet angezeigt, eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen. Somit kann nun im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens die erforderliche Planung für das Gebiet durchgeführt werden.

Deutlich zeigte sich während der Vorplanungsphase eine Eignung der Flächen für die Entwicklung von Wohnbaunutzungen für weiterhin auch in Hilpoltstein dringend benötige Wohnungen. Es zeigte sich dabei aufgrund des städtebaulichen Umfeldes deutlich, dass andere Arten der baulichen Nutzung (gemischte Nutzung, Gewerbegebiet) aufgrund der Vorprägung der Flächen durch das städtebauliche Umfeld nicht angezeigt waren.

Zu prüfen war im Weiteren, welche konkreten Wohnformen in den überplanten Flächen planerisch sinnvoll und angemessen umgesetzt werden können. In Hilpoltstein zeigt sich weiterhin, wie auch in den Kommunen im Umfeld, eine sehr hohe Nachfrage nach Flächen zur Umsetzung des Wunsches nach Einfamilienhaus. Gleichzeitig ist auch eine deutlich steigende Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu erkennen. Zudem ist festzustellen, dass mit den steigenden Baukosten und damit einhergehenden steigenden Kauf- und Mietkosten, die Erschwinglichkeit des Wohnraumes für Teile der Bevölkerung in der jüngsten Zeit eingeschränkt wird. Eine Berücksichtigung von einkommensorientierten Wohnungen war daher planerisch in den Abwägungsprozess einzubeziehen.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen neben Einfamilien- und Doppelhäusern sind vermehrt auch Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbauten festzustellen. Bestehende alte Wohngebäude werden vermehrt umgebaut und bestehende Grundstücke nachverdichtet.

Im Rahmen der Abwägung der Möglichkeiten und der Verträglichkeit mit dem Umfeld wurde im Ergebnis der Vorplanungsphase beschlossen, im überwiegenden Teil des Planungsgebietes die Umsetzung von

Vorentwurf

Wohnbauten für den Geschosswohnungsbau vorzusehen und lediglich in einem kleineren südlichen Teil die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in Anlehnung an den Bestand zu ermöglichen.

Ziel des Konzeptes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets für die Errichtung eins Geschosswohnungsbaus sowie eines Einfamilienhauses. Hierzu sollen im Planungsgebiet Flächen für ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Dieses Planungskonzept berücksichtigt angemessen die Möglichkeit einer verdichteten Bebauung, die Belange und Ansprüche des städtebaulichen Umfeld sowie die bestehende Nachfragen nach Wohnformen unter besonderen Berücksichtigung der bereits vorhandenen Wohnformen im Umfeld.

Die Flächen des Planungsgebietes eignen sich u.a. für ein seit längerer Zeit thematisierte und gewünschtes Mehrgenerationenhaus. Aufgrund der Größe der Fläche ist auch eine Bebauung unter dem Gesichtspunkt „einkommensorientierter Wohnungsbau“ möglich und soll zum Teil mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden.

Die Flächen im Planungsgebiet liegen aktuell im Wesentlichen brach. Im südlichen Teilbereich erfolgt bereits eine Nutzung als Wohnbauflächen.

Im Zuge der Vorplanungen wurden verschiedene Formen der Ausprägung der Nutzung des nördlichen Teilbereichs sowie der Auswirkungen auf das Umfeld untersucht. Hierbei wurden sowohl unterschiedliche Lagen von Baukörpern als auch die Anzahl möglicher Baukörper untersucht.

Nachstehend sind zwei der Planungsvarianten abgebildet:

Planungsskizzen der Vorplanungsphase © Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn;
© Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Ausformulierung als ein nach Südwesten orientierter Baukörper bevorzugt. Hiermit könne bestmöglich die Auswirkungen auf das planerische Umfeld minimiert und gute Freiräume geschaffen werden.

Geprüft wurden bereits während der Vorplanungsphase die Auswirkungen der Planungen auf die maßgeblichen Schutzgüter im Sinne des Umweltrechts. Die Ergebnisse der Vorprüfungen sowie der konkreten Planungen sind im Rahmen eines verkürzten Umweltberichts in dieser Begründung abgebildet. Es werden die Auswirkungen der Planungen auf die beachtenswerten Schutzgüter, insbesondere Boden, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Fläche, Kultur- und Sachgütern sowie den Menschen erfasst und bewertet.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsanlass

Die zur Überplanung vorgesehen Flächen befinden sich im Siedlungszusammenhang von Hilpoltstein. Sie sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Eine weitergehende Überplanung war bisher nicht erfolgt, es existiert für das Planungsgebiet bislang kein Bebauungsplan.

Die Grundstücke des Planungsgebietes stehen derzeit zum Verkauf. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, sollen die betroffenen Flächen durch ein Bauleitplanungsverfahren überplant werden, mit dem Ziel ein „allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen.

Es wurde zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für das Planungsgebiet eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen. Somit kann nun im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens die erforderliche Planung für das Gebiet durchgeführt werden.

Wie bereits im Abschnitt Vorplanungsphase dargestellt, ist in Hilpoltstein eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen zu verzeichnen. Die Flächen sind aufgrund der Vorprägung des Umfeldes vorrangig für die Entwicklung weitere Wohnbaunutzungen geeignet. Vorrangig soll hierbei bauliche Anlagen des Geschosswohnungsbaus umgesetzt werden, da sich hierfür aktuell in Hilpoltstein eine deutlich steigende Nachfrage abzeichnet. Zwar ist auch in Hilpoltstein bei den Nachfragen nach Wohnbauflächen vorrangig immer noch die Nachfrage nach Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser zu verzeichnen, jedoch beabsichtigt die Stadt Hilpoltstein mit der vorliegenden Planung vorrangig Maßnahmen des Geschosswohnungsbaus zu ermöglichen.

Hiermit kann ein Beitrag zur flächensparenden Bodennutzung sowohl im Planungsgebiet selbst als auch für das gesamte Stadtgebiet im Hilpoltstein geleistet werden. Durch die Bereitstellung von Flächen für den Geschosswohnungsbau in zentralörtlicher Lage wird die Möglichkeit geschaffen, dass bisherige Bewohner von Einfamilienhäuser im Umfeld, denen eine Bewirtschaftung der eigenen Flächen aufgrund des steigenden Alters nicht mehr gut möglich ist bzw. die Flächen im bestehenden Umfang nicht mehr benötigten, eine neue (seniorengerechte) Siedlungsmöglichkeit in ihrem vertrauten Umfeld finden und gleichzeitig die bestehenden Einfamilienhäuser für eine Nachnutzung und Nachverdichtung durch (junge) Familien) zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Größe der Fläche ist eine Bebauung unter dem immer dringend werdenden Gesichtspunkt des „einkommensorientierter Wohnungsbau“ möglich und soll zum Teil mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden. Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich ein Kindergarten sowie eine größere Seniorenwohneinrichtung.

Ziel des Konzeptes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets für die Errichtung eins Geschosswohnungsbaus im nördlichen Teil sowie eines Einfamilien-/Doppelhauses in einem kleinen südlichen Teil. Hierzu sollen im Planungsgebiet Flächen für ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind aktuell als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu erachten. Demnach ist ein Vorhaben dort zulässig, wenn sich dies nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Zudem darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Aus den dargelegten Entwicklungsabsichten der Stadt Hilpoltstein ergeben sich die Anforderungen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet. Darüber hinaus sind besonders die Umweltbelange und der Umgang mit dem Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind auf ein städtebauliches Maß zu begrenzen.

Vorentwurf

Aus Sicht der Stadt Hilpoltstein soll das Vorhaben zur geordneten Entwicklung der Wohnbauflächen im Stadtgebiet unter Beachtung eines flächen- und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, beitragen. Es soll einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit zum Teil einkommensorientierten Wohnungen geleistet werden.

Folgende in § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 5, 7a, 7c, 7e, 7f, 7j und 14 BauGB genannte Planungsleitlinien stehen hierbei im Vordergrund:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien […], die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, […] und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung
- Die Belange der Baukultur, […] die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit […] Abwässern
- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes […]
- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung soll ein allgemeines Wohngebiet, mit der vorrangigen Möglichkeit der Umsetzung von Planungen des Geschosswohnungsbaus mit einen Anteile an einkommensorientierter Wohnungen realisiert werden.

Mit der Planung werden unter anderem folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für Wohnbaunutzungen
- Schaffung zusätzlicher Wohnungen im Siedlungszusammenhang von Hilpoltstein
- Eine sozialverträgliche Bodennutzung durch Beachtung der unterschiedlichen Einkommensstrukturen sowie der bestehenden Nachfrage nach unterschiedlichen Formen
- Beachtung der Altersstrukturen von Hilpoltstein
- Berücksichtigungen der Auswirkungen des Klimawandels
-
- Gewährleistung eines angemessen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der relevanten Schutzgüter

2.3 Planungserfordernis und Strukturdaten

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt Hilpoltstein mit Beschluss des Stadtrates vom 21.11.2019 das Bauleitplanungsverfahren eingeleitet, dieser Beschluss wurde am 03.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Im vorliegenden Fall wurde zu Sicherung der Planungsabsichten eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen, um eine städtebaulich unangemessene Entwicklung auf den Flächen des Planungsgebietes verhindern. Der Beschluss zum Erlass der Veränderungssperre wurde am 29.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Vorentwurf

Neben der rechtlichen Planungserfordernis ist auch die faktische Planungserfordernis zu prüfen. Hierzu werden die Strukturdaten von Hilpoltstein auf den Bedarf für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Stadtgebiet untersucht.

Die Einwohnerzahl für die Stadt Hilpoltstein wird zum 31.12.2019 mit 13.731 Einwohnern angegeben.

Rückblickend bis in das Jahr 2010 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Hilpoltstein als steigend zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2010 mit 13.327 angegeben. In der Bevölkerungsvorausrechnung ergibt sich bis einschließlich 2039 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Roth eine leichte Zunahme der Bevölkerungszahlen, (geschätzt +1,30 %). Im Gegensatz dazu wird für Hilpoltstein dabei von einer steigenden Bevölkerungsentwicklung (7,5%) ausgegangen.

Der im August 2021 veröffentliche Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht für Hilpoltstein bis 2039 eine Zunahme der Bevölkerung um 1.069 Einwohner auf bis zum 14.800 Einwohner voraus. Man kann somit statistisch von einer steigenden Bevölkerungsentwicklung ausgehen.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2017 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2019) für Hilpoltstein mit durchschnittlich 2,37 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Roth ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,19 Bewohnern. Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird. Betrachtet man im Weiteren die Bevölkerungsvorausberechnung des bay. Landesamtes für Statistik für den Landkreis Roth, so ist dort eine geringe Zunahme der Bevölkerung bis 2039 zu verzeichnen. In der Raumprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforderung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in den alten Bundesländern bis 2035 auf 1,91 Bewohner absenken wird.

Aufgrund der im Verhältnis noch recht hohen Haushaltsgröße in Hilpoltstein sowie dem Landkreis Roth wird nicht davon ausgegangen, dass sich eine Reduzierung der Haushaltsgröße in dieser Größenordnung ergeben wird. Trotz allem wird mit einem Rückgang der Haushaltsgröße gerechnet. Bei einer steigenden Bevölkerungszahl und einer Reduzierung der Haushaltsgröße wird aus Sicht der Stadt Hilpoltstein zukünftig ein Wert von 2,24 Einwohnern je Haushalt erwartet. Dies entspricht einen jährlichen Auflockerungsfaktor von ca. 0,1 pro Jahr.

Mit diesen Daten wurde eine Wohnbauflächenprognose mit dem seitens des Landesamtes für Umwelt bereitgestellten Flächenmanagementprogramms durchgeführt. Die Ergebnisse sind in nebenstehender Abbildung dargestellt.

Grundlagendaten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2020:	13.841	
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	7,5	
für einen Zeitraum von:	20	Jahren

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	424	
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,358	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	16	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: **0,1** Prognosezeitraum (Jahre): **19**

Der Standardwert (0,3%) für den Auflockerungsbedarf wurde geändert!

Prognoseergebnis für das Jahr 2039:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	986	
Bedarf an Wohnungen:	418	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	114	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	532	
Wohnbaulandbedarf:	32,7 ha	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von		ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von		ha **Anzahl:** 0

Es zeigt sich, dass für Hilpoltstein bis 2039 mit einem zusätzlichen Wohnbaulandbedarf von ca. 32,7 ha zu rechnen ist.

Die Stadt Hilpoltstein wird im Rahmen des LEP als Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert. Auf Ebene des Regionalplans wird Hilpoltstein als mögliche Mittelzentrum im ländlichen Teilraum im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt.

Dabei ist Hilpoltstein durch den Anschluss an die Bundesautobahn A9 sowie durch vorhandene

Vorentwurf

Staatsstraßen verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die ÖPNV-Anbindung entspricht der typischerweise im Siedlungszusammenhangen vorhandenen Ausstattung, mit einem regelmäßigen Schienen- sowie Busverkehr zum nach Roth.

Neben der guten Verkehrsanbindung von Hilpoltstein ist auch das breite Angebot an Schule und Kinderbetreuungseinrichtungen eine gute Voraussetzung für die Attraktivität als Wohnort. Im Umfeld des Planungsgebietes sind auch einige soziale Einrichtungen vorzufinden.

Es zeigt sich, dass ein nicht unerheblicher Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen aus der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung im Sinne des Zuges von Menschen nach Hilpoltstein zu erwarten ist. Wie bereits im Rahmen der vorstehenden Ausführungen dargelegt, verzeichnet die Stadt Hilpoltstein aber auch aus der eigenen Bevölkerung eine große Nachfrage an Wohnbauflächen aber auch an Wohnungen im Stadtgebiet.

Die durch die statischen Berechnungen erwarteten positiven Entwicklungen für das Stadtgebiet von Hilpoltstein können durch die Kommune aufgrund der aktuellen tatsächlichen Trends entsprechend bestätigt werden.

Dem festgestellten Bedarf sind vorrangig die vorhandenen Potenziale der Entwicklung gegenüberzustellen und diese Flächenpotenziale vorrangig vor einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu nutzen. Zu diesen Potenzialen sind die vorliegenden Planungen zu zählen.

Die vorliegenden Planung ist somit sowohl vom erkennbaren Wohnbaulandbedarf in Hilpoltstein als auch von den Vorgaben zum Vorrang der Innenentwicklung zu gedeckt.

2.4 Alternative Planungsstandorte und Planungsalternativen

Die Maximen eines möglichst flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden sind gewahrt. Da es sich bei den überplanten Flächen um ein Potenzial der Innenentwicklung handelt, kann im vorliegenden Fall von einer Prüfung alternativer Planungsstandorte abgesehen werden.

Planungsalternativen wurden bereits im Rahmen der Vorplanungsphase untersucht, geprüft und abgewogen. Alternative Entwicklungsoptionen abseits einer Entwicklung als Wohnbauflächen sind nicht gegeben. Hinsichtlich der Bauformen im Wohnbaugebiet wurden im Rahmen der Vorplanungsphase ebenfalls bereits Varianten im Umfeld von ausschließlicher Einfamilienhausbebauung bis hin zu Reihenhausstrukturen und ausschließlichem Geschosswohnungsbau geprüft. Das nun gewählte Planungskonzept berücksichtigt bestmöglich alle beachtenswerten Aspekte für die Planung.

Gesondert geprüft wurde auch der sog. Plannullfall. D.h. der Verzicht auf eine Überplanung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans. Denkbar wäre in diesem Fall, dass kein Flächenverbrauch entstehen würde. Da die Flächen des Planungsgebietes auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplans bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind und als Innenbereich im Sinne des §34 BauGB zu erachten sind, ist im Fall des Verzichts auf eine Überplanung mittels Bebauungsplans nicht davon auszugehen, dass keine Flächeninanspruchnahme entstehen würde. Vielmehr ist zu erwarten, dass auch bei einem Verzicht eine Bebauung der Flächen kurzfristig erfolgen würde. Es ist in diesem Fall aufgrund der bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten mit einer deutlich höheren und aus städtebaulicher Sicht unverträglicheren Lösung zu rechnen.

In der Abwägung der gegenläufigen Interessen des Verzichts auf eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und den ebenfalls bestehenden berechtigten Interessen der Allgemeinheit auf angemessen und bezahlbaren Wohnraum im Siedlungszusammenhang von Hilpoltstein ist im vorliegenden Fall die zusätzliche Flächeninanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche als vertretbar zu erachten.

Vorentwurf

Zudem ist auch unter Beachtung der aktuellen Diskussionen um den „Flächenfraß“ im Außenbereich festzustellen, dass mit der nun vorgelegten kompakten Ausformulierung, der Flächenverbrauch bestmöglich minimiert wurde. Zudem kann auf die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich verzichtet werden.

In der Gesamtbetrachtung ist somit festzustellen, dass die seitens der Stadt Hilpoltstein angestrebte Bebauung der Flächen mit einem Geschosswohnungsbau und einem Einfamilienhaus in der Abwägung die geeignete Entwicklungsmöglichkeit mit bestmöglichen Gesamtinteressensausgleich darstellt. Der gewählte Planungsansatz ist als ortsverträgliche Entwicklungsvariante mit der bestmöglichen Minimierung der Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die Bestandsstrukturen zu erachten.

Besser geeignete Planungs- und Entwicklungskonzepte sind nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Überregionale Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), zurzeit Fassung vom 01.01.2020, anzupassen. Einzelne für Hilpoltstein relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher, unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalplans, noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Im Rahmen des LEP wurde Hilpoltstein als Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert. Auf Ebene des Regionalplans wurde Hilpoltstein als mögliches Mittelzentrum im ländlichen Teilraum im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen […] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“.

Unter 2.2.4 wird als Ziel (Z) ausgeführt, dass Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln sind. Das Vorrangprinzip trägt gemäß Begründung (B) zu 2.2.4 dazu bei, „die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen. Dabei sollen arbeitsmarkt-, ausbildungs- und sozialpolitische Belange besonders berücksichtigt werden.“In der Begründung (B) zu 2.2.4 wird weiter erläutert, dass zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen mehr qualifizierte und innovationsorientierte Arbeitsplätze […] unabdingbar sind.

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen […] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2).

In der Begründung zu 3.2 wird dazu ausgeführt: „Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.“

Diesen Zielen trägt die Stad Hilpoltstein mit den Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

Vorentwurf

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.“ (RP7 1.1). „Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.“ (Vgl. RP7 1.6)

„Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern“ (vgl. RP7 2.1.1).

Im Regionalplan wurde die Entwicklung des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen unter RP7 2.3.2.2 besonders hervorgehoben. Als Ziel wurde dazu formuliert: „Auf eine weitere Stärkung der zentralen Orte, insbesondere der möglichen Mittelzentren Hilpoltstein […] soll hingewirkt werden.

Die Siedlungsentwicklung soll sich hierbei gem. 3.1.2 „in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“

Hinsichtlich der organischen Entwicklung wird in der Begründung dazu ausgeführt, dass die Größe, die Struktur und Ausstattung im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit im Rahmen der Bauleitplanung regelmäßig anzustreben sei. Hier umfasst die Deckung des Bedarfs, der sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt, den Ersatz- und Auflockerungsbedarf sowie den Bedarf für eine nicht unverhältnismäßige Bevölkerungszuwanderung. Die Bereitstellung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung hat Vorrang und bedarf der Sicherung durch geeignete Maßnahmen.

Zur Entwicklung des Landschaftsbildes wird unter dem Grundsatz (G) 7.1.1 ausgeführt: „Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird - die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben - die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird - die typischen Landschaftsbilder erhalten werden - die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.“

Unter 7.1.4.1 wird weiter ausgeführt: „In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen […] ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen – einschließlich wertvoller Baumbestände – sowie Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben.“

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Hilpoltstein hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

3.2 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Die aktuellen Planungen, zur Errichtung von Wohngebäuden entsprechen dieser Darstellung. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Vorentwurf

3.3 Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach. § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 16 dieser Begründung gesondert erläutert. Die Umweltbelange wurden trotz des zuvor dargelegten Entfalls einer Verpflichtung hierzu in einer zusammenfassenden Kurzform als Umweltbericht abgebildet.

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gemäß den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes, Bestandssituation im Planungsgebiet und zu beachtende Rahmenbedingungen

4.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich befindet sich im Zentrum von Hilpoltstein, nördlich des Altstadtrings.

Planungsgebiet rot markiert
Karte © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch die Verkehrsflächen der Jörg-von-Leonrod-Straße
- im Osten: durch Siedlungsstrukturen von Hilpoltstein
- im Süden: durch die Verkehrsflächen der Sankt-Jakob-Straße
- im Westen: durch Siedlungsstrukturen von Hilpoltstein
-

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zum Bebauungsplan Nr. 32 „Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Fl. Nr. 493/6, 494/5, 495 und 496 jeweils Gemarkung Hilpoltstein. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 0,38 ha.

In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen für das allgemeine Wohngebiet erforderlich sind.

Die Flächen im Planungsgebiet liegen im nördlichen Teil brach und werden im landwirtschaftlich sowie als Wohnbaufläche genutzt.

4.2 Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem leicht von Norden nach Süden geneigtem Gelände. Das Gelände fällt in dieser Richtung auf einer Länge von ca. 110 m um ca. 1,8 m.

4.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist im Bestand verkehrstechnisch von Norden über die Jörg-von-Leonrod-Straße und von Süden über die Sankt-Jakob-Straße erschlossen. Beide Straßen münden im Westen in die Allersberger Straße, die auch als Staatsstraße klassifiziert ist, welche das Stadtgebiet von Süden nach Norden durchquert. Von dort besteht in südöstliche Richtung Anschluss zur Bundesautobahn A9. Im Süden besteht über die Drei-Eichen-Straße Anschluss an den Altstadtring

Die beiden Erschließungsstraße die Jörg-von-Leonrod-Straße die Sankt-Jakob-Straße haben straßenbegleitend einen Gehweg. Eine gesonderte Erschließung für den Radverkehr ist aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraßen eines Wohngebietes nicht vorhanden.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 200 m Luftlinie westlich an der Allersberger Straße. Dort besteht Anschluss an die Buslinien 597 und 663 in Richtung Zentrum von Hilpoltstein sowie nach Allersberg. In ca. 800 m Entfernung südwestlich befindet sich der Bahnhof von Hilpoltstein, dort verkehrt die Regionalbahn Richtung Roth.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist teilweise an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Anschlussmöglichkeiten bestehen über den vorhandenen Hausanschluss des bestehenden Einfamilienhauses sowie über in der Jörg-von-Leonrod-Straße liegende Ver- und Entsorgungsleitungen. Die entsprechenden Hausanschlüsse sind zum Teil für den nördlichen Bereich noch zu erstellen.

Die Strom- und Gasversorgung ist aus dem Netz der N-Ergie-Netz-Gesellschaft möglich Die Wasserversorgung des Planungsgebietes erfolgt aus dem städtischen Versorgungsnetz.

Die Telekommunikations- und Breitbandanbindung ist aus den bestehenden Netzen des Versorgers in der Jörg-von-Leonrod-Straße sowie die Sankt-Jakob-Straße gewährleistet.

4.5 Denkmäler

Die Internetanwendung BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 03.12.2021) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Das nächste Denkmal befindet sich ca. 180 m südlich des Planungsgebiets, dabei handelt es sich um untertägige Teile es mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Altortes von Hilpoltstein, das Benehmen wurde nicht hergestellt. Weiter südlich grenzt die historische Altstadt von Hilpoltstein an.

4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist in der Haupteinheit dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland und in der Untereinheit dem Süddeutschen Keuper und Albvorland des Keuper Berglandes zuzuordnen.

Vorentwurf

Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,5 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 400 – 450 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 – 350 mm.

Gemäß bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind keine gem. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz oder gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz biotopgeschützte Strukturen im Planungsgebiet vorhanden. Das Planungsgebiet selbst ist durch bestehende brachliegende Grünfläche sowie die Siedlungsflächen gekennzeichnet.

Die potentiell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung überwiegend F2c Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald zuzuordnen. Durch die Nähe zu den bestehenden Siedlungsstrukturen ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- oder Risikoräumen. Es befindet sich auch außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 750 m östlich.

4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Trias zuzuordnen. Als Gestein ist lt. Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt mit Sandstein, mittel- bis grobkörnig, z.T. Gerölle führend, grau, grauweiß, weißgrau, dickbankig bis gebankt, lokal z.T. kieselig gebunden, Feldspat führend; mit Tonstein, schluffig, rot, rotbraun; mit Karbonatknauern weißgrau zu rechnen. Ein Bodengutachten liegt aktuell nicht vor.

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Das nächste offene Gewässer ist der Stadtweiher, dieser befindet sich ca. 250 m südlich des Planungsgebietes

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als durchschnittlich bis unterdurchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der der bisherigen Nutzung als gering einzustufen.

4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sowie Kampfmittelbelastung

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Roth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

4.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen und Erdwärmekollektoren ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen auf eine Tiefe von ca. 100 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Zur geothermischen Effizienz kann lt. Landesamt für Umwelt Bayern derzeit keine Aussage getroffen werden, der Bereich des Planungsgebiets wird mit „in Bearbeitung/keine Angaben“ beschrieben. Es sind auf-

Vorentwurf

grund der Lage im bestehenden Siedlungsgebiet örtliche Detailuntersuchungen erforderlich. Die Sickerwasserrate liegt mit >100 - 150 mm unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Hinsichtlich der Wärmeleitfähigkeit werden seitens des Landesamtes für Umwelt Bayern auch keine Angaben gemacht.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch die Vorhabenträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Roth zur Genehmigung vorzulegen, es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde). Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

4.10 Immissionen

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungszusammenhang von Hilpoltstein, die daraus entstehenden Immissionen lassen keine über das übliche Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen erwarten.

Nördlich des Planungsgebietes verläuft die Jörg-von-Leonrod-Straße und südlich die Sankt-Jakob-Straße. Diese Straßen dienen zudem als Erschließungsstraße für die Siedlungsflächen im Umfeld. Im weiteren Umfeld befinden sich Erschließungsanlagen des überörtlichen Verkehrs. Durch die Erschließungsanlagen entstehen grundsätzlich Belastungen aus Lärm, Staub und Abgasen.

Südlich des Planungsgebietes befinden sich eine Seniorenwohneinrichtung sowie ein Kinderbetreuungseinrichtung.

5. Städtebauliche Konzeption, geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

5.1 Städtebauliche Konzeption und Nutzungen

Die Stadt Hilpoltstein plant auf den Flächen des Planungsgebietes ein allgemeines Wohngebiet zu etablieren. Dazu soll der nördliche Teilbereich für die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus und der südliche Teilbereich für ein Einfamilienhaus oder Doppelhaushälften herangezogen werden. Am Ostrand beider Teilbereiche soll ein Geh- und Radweg eine entsprechende Verbindung der Siedlungsflächen mit dem städtebaulichen Umfeld im Sinne der Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ermöglichen. Im Bereich zwischen den beiden zulässigen Baufenstern soll ein öffentlicher Spielplatz entstehen, der nicht nur für das Planungsgebiet, sondern auch für das umgebende städtebauliche Quartier dienen soll.

Die hiermit geplanten Nutzungen entsprechen den üblicherweise in einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO zulässigen Arten der baulichen Nutzung. Die Errichtung des Spielplatzes im Zusammenhang mit der umgebenden Wohnbebauung entspricht dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes und ist konzeptionell für das komplette Quartier, nicht nur für das Planungsgebiet, geplant.

Die notwendigen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau im Bereich des WA 2 sollen unterirdisch im Bereich einer zu errichtenden Tiefgarage angesiedelt werden, um das städtebauliche Umfeld nicht durch zusätzlich abgestellte Fahrzeuge zu belasten.

Vorentwurf

Die Ausweisung dient der städtebaulich geordneten Entwicklung einer bisher als Innenbereich anzusehenden Fläche. Städtebaulich wird das Planungsgebiet sowohl von der Jörg-von-Leonrod-Straße im Norden als auch von der Sankt-Jakob-Straße im Süden aus erschlossen.

5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	**ca.**	**0,38 ha**	**100,0 %**
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,03 ha	7,9 %
Wohnbaufläche	ca.	0,35 ha	92,1 %

5.3 Erschließungskosten

Für das Planungsgebiet wird im nördlichen Teil die Erstellung neuer Hausanschlüsse erforderlich. Für den ordnungsgemäßen Umgang mit Niederschlagswasser wird die Errichtung einer Versickerungsanlage bzw. einer Rückhalteeinrichtung vor der Einleitung in die öffentliche Entwässerungsanlage notwendig.

Für die Versorgung des Gebietes werden teilweise neuen Hausanschlüsse erforderlich.

Zur Verbesserung der fußläufigen Durchlässigkeit soll eine öffentlich zugängliche Verkehrsfläche im südlichen Teilbereich hergestellt werden. Die Kosten werden vertraglich dahingehend geregelt, dass die Umsetzung dem Vorhabenträger des Geschosswohnungsbaus obliegt.

Neben den zu erwartenden konkreten vorhabenbezogenen Erschließungskosten, welche durch die Vorhabenträger zu tragen sind, werden nach aktuellem Kenntnisstand keine weiteren Erschließungskosten für die Stadt Hilpoltstein erwartet.

6. Bebauung

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 BauGB getroffen. Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen getroffen.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplante Nutzung (Errichtung von Wohnhäusern) erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten.

Aus städtebaulichen Gründen werden im allgemeinen Wohnbaugebiet die gem. § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmenweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) als Arten der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen.

Für keine der vorgenannten Nutzungen ist das Planungsgebiet als geeignet anzusehen. Gartenbaubetriebe sind aus städtebaulichen Gründen und der hierfür erforderlichen Flächeninanspruchnahme ebenfalls als ungeeignete Entwicklung zu erachten. Sie würde zudem der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu wider laufen. Die Errichtung von Tankstellen ist unter Beachtung der Belange des städtebaulichen

Vorentwurf

Umfeldes ebenfalls als städtebauliche Fehlentwicklung an dieser Stelle zu erachten. Die hiermit einhergehenden Belastungen für das Umfeld, auch in den Nachstunden, ist in Abwägung aller Belange als nicht vertretbar für die städtebauliche Gesamtentwicklung zu erachten.

Mit den vorliegenden Planungen soll zu einem Teil die Schaffung von Wohnungen für Einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen ermöglicht werden. Insbesondere die Schaffung von günstigem Wohnraum ist von großer Bedeutung für die Stadt Hilpoltstein, da insbesondere in diesem Bereich aktuell nur ein sehr begrenztes Angebot verfügbar ist. Ursache hierfür ist die sehr hohe Nachfrage nach Wohnungen und die damit einhergehende Bevorzugung renditestarke Wohnbauprojekte im Eigentumsbereich. Zur Gewährleistung der städtebaulich beabsichtigten Entwicklung wurde daher in Übereinstimmung mit den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB und einer sozialgerechten Bodennutzung festgesetzt, dass im Bereich der Baufenster WA 2 nur Wohngebäude zulässig sind, die mindestens zu 50 % mit Mitteln der einkommensorientierten Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

Städtebaulich war es weiterhin angezeigt, zur Gewährleistung einer verträglichen Gesamtentwicklung mit dem Umfeld gleichzeitig aber auch eine übermäßige Flächenausnutzung auszuschließen. Dies war insbesondere aus Gründen verträglichen Verkehrsabwicklung der neuen Nutzungen für das Umfeld notwendig.

Im Bereich des Baufensters WA 2 wurde daher die zulässige Anzahl von Wohnungen auf maximal 22 Wohneinheiten begrenzt. Eine höhere Anzahl an zulässigen Wohneinheiten würde dem städtebaulichen Umfeld zu widerlaufen.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h., es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zur Höhenentwicklung vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden. Gemäß § 17 BauNVO ist für ein allgemeines Wohngebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Hiermit kann eine angemessene Entwicklung als Wohnbauflächen ermöglicht werden. Gleichzeitig wird aber auch ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen innerhalb Wohnbauflächen sichergestellt. Die zulässige Obergrenze der BauNVO für die GRZ von 0,4 für bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet wird somit eingehalten.

Vorentwurf

Da für den Bereich des Baufensters WA2 die verpflichtende Umsetzung einer Tiefgarage festgesetzt wurde, war es notwendig, hierfür eine ergänzende Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit der „Unterbauung“ von Grundstücken durch Tiefgaragen zu treffen. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der typischen Dimension entsprechender Anlagen die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen der festgesetzten GRZ im Regelfall für die Errichtung von Tiefgaragen nicht ausreichend sind. Es war daher zu prüfen, welches Maß aus städtebaulicher Sicht im vorliegenden Falls als vertretbar anzusehen war. Städtebaulich war im Ergebnis eine Überschreitung bis zu einer max. Gesamt GRZ (inkl. aller Anlage gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) von 0,7 als verträglich zu erachten. Hierbei wurden in der Abwägung auch die getroffenen weitergehenden Festsetzungen zur Begrünung von Dächern der Tiefgaragen etc. mit berücksichtigt.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden im Planungsgebiet Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Als Orientierungswert für die zulässige GFZ wird in der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet ein Maß von max. 1,2 beschrieben. Die Einhaltung dieser Obergrenze wird in den Bereichen der Baufenster WA 2 für den Geschosswohnungsbau städtebaulich angemessen zu erachten. Im Bereich des Baufensters WA1 wird aufgrund seiner städtebaulichen Ausrichtung eine geringere GFZ von max. 0,8 festgesetzt.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung im Planungsgebiet wurden unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes, mit dem angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie der umgebenden sozialen Nutzungen maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Hiermit ist eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung des Planungsgebietes unter Beachtung des Umfeldes und des Ortsbildes gewährleistet.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlage geregelt. Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung der BayBO. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“. Entsprechend des westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücks wird die maximal zulässige Vollgeschossanzahl mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Im Bereich des WA 1 ergeben sich aufgrund der zulässigen Gebäudeart andere Anforderungen hinsichtlich der Höhengestaltung als im Bereich WA 2, deshalb werden in WA 1 maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Im Bereich des WA 2 sind dagegen zwei Vollgeschosse und eine Staffelgeschoss zulässig. Staffelgeschosse dürfen dabei max. 2/3 der Grundfläche, der darunterliegenden Geschosse überdecken. Hiermit soll im Sinne der guten städtebaulichen Verträglichkeit der Planungen ein Rückversatz des Staffelgeschosses sichergestellt werden, welcher gliedern auf die Gesamthöhenentwicklung wirkt.

In der Gesamtbetrachtung sollen die getroffenen Festsetzungen dafür Sorge tragen, dass sich die neuen Baukörper verträglich in das bauliche Umfeld in einem Spektrum von 1 Vollgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss, zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss aber auch umgebauten Häusern mit zwei Vollgeschossen als Flachdach einfügt. Die gewissen Überschreitung der Regelbauhöhe von zwei Vollgeschossen im Bereich das Teilbaufensters WA 2 war dabei aus planerischer Sicht auch als verträglich zu erachten,

Vorentwurf

da südlich der St.-Jakob-Straße mit dem dortigen sozialen Kompetenzzentrum bereits in komplexer Baukörper mit vorwiegend dreigeschossiger Bauweise, in Teilen aber auch siebengeschossiger Bauweise vorhanden ist.
Planerisch war es darüber hinaus angezeigt, eine gesonderte Regelung bzgl. Garagengeschosse zu treffen, welche die Umsetzung mit natürlicher Belüftung ermöglicht. Demnach wurde bestimmt, dass Garagengeschosse (auch Tiefgaragen) nicht auf die zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

Neben der Festsetzung von Vollgeschossen wird die Höhenentwicklung der möglichen Gebäude über maximal zulässige Gebäudehöhen definiert. In den textlichen Festsetzungen werden die entsprechenden Gebäudehöhen differenziert nach WA 1 und WA 2 beschrieben. Hiermit ist eine verträgliche Höhenentwicklung des Planungsgebietes gewährleistet und gleichzeitig auch eine gute Gestaltung der neuen Baukörper sichergestellt.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind dabei gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als Bezugspunkte werden daher Geländehöhe über Normalnull (NHN) gem. Deutschem Haupthöhennetz 2016, Status 170, festgesetzt, auf welche sich die geplanten Höhenentwicklungen beziehen.

Für einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (z.B. Lichtbänder, haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten Brandwandüberstände etc.) wird festgesetzt, dass diese, soweit andere Regelungen oder Vorschriften nicht entgegenstehen, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu maximal 1,00 m überschreiten dürfen. Alle haustechnischen Anlagen sind dabei mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzten. Hiermit werden planungsrechtlich die sich aus bautechnischen Anforderungen ergebenden Sondersituationen städtebaulich geregelt. Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen sind folgende Ermittlungsgrundsätze zu beachten:

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommen die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen zur Anwendung. Bei Gebäuden mit Flachdach kommen nur die festgesetzten Wandhöhen zur Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen.

Da grundsätzlich eine gewisse Geländeneigung im Planungsgebiet vorherrscht und zudem die Errichtung einer Tiefgarage vorgeschrieben ist, war es angezeigt Vorgaben für den Fall von in neuerer Zeit häufiger auftretenden Starkregenereignissen zu treffen. Demnach wurde bestimmt, das Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, konstruktiv so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. Somit soll sichergestellt werden, dass die Gefahren aus Starkregenereignissen bereits in den konkreten Vorhabenplanungen Eingang in die Planungsprozesse und die Umsetzung finden.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und weitergehende städtebauliche Festsetzungen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen steuert die Verteilung der Hauptnutzungen auf den Baugrundstücken oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche. Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Diese bilden die Baufenster.

Vorentwurf

Die getroffenen Festsetzungen zum Baufenster orientieren sich zum einen an den geplanten Vorhaben im Planungsgebiet, zum anderen an den nachbarschützenden Belangen. Hiermit wird eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung gewährleistet und gleichzeitig auch eine angemessene Flexibilität zur Gestaltung des Geschosswohnungsbaus ermöglicht.

Dementsprechend wurde bei der Festsetzung der Baugrenze im WA 2 minimal ein Abstand von 5,0 m im Nordwesten zu den äußeren Planungsgebietsgrenzen festgesetzt. Hier sind die Nachbargebäude ebenfalls an die westliche Grundstücksgrenze orientiert, so dass zum Geschosswohnungsbau ein ausreichender Abstand entsteht. Im nordöstlichen Teil ist die Baugrenze um ca. 9,0 m von der Planungsgebietsgrenze entfernt. Hiermit wird ein Abstand zu den östlich angrenzenden Grundstücken geschaffen. Der Rückversatz der Baugrenze in diesem Bereich dient auch der Schaffung ausreichender Freiräume gegenüber dem geplanten Gebäude. Auch wird hiermit zusätzlicher Raum für die geplante fußläufige Verbindung von der Sankt-Jakob-Straße zur Jörg-von-Leonrod-Straße geschaffen. Im Bereich des WA 1 wird im Süden und im Westen ein Abstand von 3,0 m der Baugrenze zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die gewählte Festlegung der Baufenster ist in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten und sichert die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung im örtlichen Umfeld.

Für Hauseingangsüberdachungen (z.B. freitragende Konstruktionen) wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zugelassen, da hiervon keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Terrassen mit Überdachungen und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 3,0 m überschreiten. Abweichend davon dürfen Terrassen ohne Überdachung auch ohne Tiefenbegrenzung die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb des festgesetzten Baufensters errichtet werden.

Wie bereits unter 6.1 beschrieben, wurde für Staffelgeschosse festgesetzt, dass diese nur max. 2/3 der Grundfläche der darunterliegenden Fläche überdecken dürfen. Dies soll gewährleisten, dass trotz der Zulässigkeit einer dreigeschossigen Bauweise keine hinsichtlich der Gesamthöhenentwicklung und Baumasse unverträgliche Gesamtentwicklung mit dem Umfeld entsteht.

Das Gelände im Planungsgebiet wird neu festgesetzt. Maßgeblich sind die bestehenden Straßen im Norden und Süden des Planungsgebietes und die dazwischen neu angelegte Geländeoberfläche. Diese Maßgabe ist notwendig, um die planerisch zu erwartenden Veränderungen des natürlichen Geländes auch bei der Ausführung des geplanten Geschosswohnungsbaus verträglich zu fassen. Die nachzuweisenden Abstandsflächen sind hierbei auf das neu festgesetzte Gelände zu beziehen.

Neben den Baufenstern sind zusätzlich noch in den zeichnerischen Festsetzungen im Teilbereich WA 1 eine Fläche für die Errichtung von Garagen und Carports vorgesehen. Im Teilbereich WA 2 wurde eine Fläche für die Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt. Diese Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen verpflichtend und dienen zudem der Entlastung des Parkraums im städtebaulichen Umfeld.

Aufgrund der allgemeinen gesellschaftlichen Anstrengungen zur Energiewende und des nachweislich steigenden Bedarfs an Versorgung mit elektrischer Energie durch die Vorgaben zur Mobilitätswende war es städtebaulich angezeigt, Maßgaben für eine Mindestnutzung der Sonnenenergie im Planungsgebiet zu bestimmen. Demnach ist , bei Ausführung von Dächern der Hauptgebäude auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche verpflichtend die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

Es wird somit eine sogenannte Solarpflicht verfügt.

Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig.

Vorentwurf

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots, Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient dabei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (Vgl. §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Im Bereich WA 2 des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche ausfüllt. „Dachfläche“ bedeutet hierbei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m² der betreffenden Hauptgebäude, welche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche i. S. d. § 23 BauNVO) bezogen auf das jeweilige Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

Als nicht nutzbar sind insbesondere zu erachten:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- erheblich durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, beschattete Teile der Dachfläche. Darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegten Teile des Daches sowie erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist)

Bei der Festsetzung wurde der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass auf dem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, eine Grundinstallation auf dem Dach für die Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die verpflichtende Solarmindestfläche hinaus seitens der Stadt Hilpoltstein erwünscht, wenn dies wirtschaftlich vertretbar ist.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da

Vorentwurf

Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Vorhabenträger vor der Umsetzung einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich darüber hinaus in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energie (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und der Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Der Bauherr ist frei in seiner Wahl, ob und wie er die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestaltet und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimiert. Die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bleiben gewahrt. Der jeweilige Vorhabenträger kann die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Die Stadt Hilpoltstein setzt im vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude zu mindestens 50 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen. Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO_2-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Die Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kWpeak installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m^2 PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO^2 Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kWpeak eine jährliche Einsparung von 508 kg CO^2/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

Die getroffene Festsetzung geht zudem einher mit den aktuellen Absichten der bayerischen Staatsregierung zur Einführung einer Solarpflicht bei Neubauten im Rahmen der aktuell geplanten Novellierung der Bayerischen Bauordnung, welche zwar für Wohngebäude noch keine verpflichtende Umsetzung von PV-Anlagen vorsieht, diese aber für gewerbliche und öffentliche Bauten zukünftig fordern wird. Aus Sicht der Stadt Hilpoltstein ist es aber auch im Bereich des Wohnungsbaus mit dem zukünftig steigendem Strombedarf, insbesondere aus der Elektromobilität städtebaulich zwingend erforderlich, Maßgaben zur verpflichtenden Nutzung der Sonnenenergie zu treffen.

Vorentwurf

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur städtebaulich verträglichen Einbindung der neuen baulichen Anlagen in das Umfeld werden Maßgaben zur Art und Ausgestaltung der Dachflächen getroffen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist dementsprechend mit allen Dachformen zulässig.

Hinsichtlich der zulässigen Dachform wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen eine Differenzierung der Dachneigung in Abhängigkeit der zulässigen Dachform getroffen, so dass jede Art der Dachform sich verträglich in das Umfeld einfügt.

Auf Hauseingangsüberdachungen und sonst. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO finden die Festsetzungen über die allgemein zulässigen Dachformen keine Anwendung. Dies ist aufgrund der in der Regel geringen Dimension der Anlagen als verträgliche Festsetzung zu erachten.

Es wird darüber hinaus festgesetzt, dass mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen als extensives Gründach auszuführen sind. Flachdächer auf Gebäuden können zudem in guter Weise als Retentionsraum für die Speicherung von Niederschlagswasser aktiviert werden und hiermit auch positiv auf das Kleinklima wirken. Sie sind darüber hinaus attraktiv für Nutzung der Sonnenenergie.

Aus Gründen der Wasserwirtschaft und der Ökologie wird für Flachdächer weiterhin festgesetzt, dass diese mit Gründach auszuführen sind. Das Gründach ist mindestens in der Qualität extensives Gründach mit mindestens 10 cm Substratschicht herzustellen. Dies dient der Vermeidung negativer Auswirkungen aus der unvermeidbaren Bodenversiegelung, der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie der Schaffung von Retentionsraum im Sinne der Abflussverzögerung von Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet. Dachbegrünungen können somit einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet leisten, da im vorliegenden Fall nicht abschließend davon ausgegangen werden kann, dass eine vollständige Versickerung im Planungsgebiet möglich sein wird. Dachbegrünungen können daher den Oberflächenwasserabfluss regulieren und verzögern. Sie können darüber hinaus auch zu einem gewissen Grad durch die Möglichkeit der Verdunstung von Niederschlagswasser dazu beitragen, die lokalen Temperaturen zu reduzieren und somit mindernd auf die sich aus der unvermeidlichen Bodenversiegelung einstellenden Aufhitzung im Siedlungszusammenhang zu wirken.

Da Teile der Dachflächen auch für andere Nutzungen benötigt werden, wurden zulässige Ausnahmen von der verpflichtenden Dachbegrünung definiert. Keine Anwendung findet die Festsetzung zur Dachbegrünung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z.B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen u.Ä. belegt sind. Grundsätzlich dürfte auch bei PV-Anlagenflächen auf die Ausführung von Gründächern verzichtet werden. Bei PV Anlagen auf den Dächern wird aber dringend eine Kombinationsnutzung von Gründach und PV-Anlagen angeraten. Die Systemhersteller entsprechender Gründächer bieten heutzutage bereits entsprechende Kombinationslösungen an. Bezüglich der Ausnahme bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird daher ein Verzicht auf die Anwendung empfohlen. Gründächer können durch ihre kühlende Wirkung nachweislich zu einer verbesserten Effizienz der Photovoltaikanlage beitragen, so dass der mit der Modulerwärmung einhergehende nachlassendem Wirkungsgrad minimiert werden kann.

Städtebaulich Regelungsbedürftig waren die Dimensionen von baulichen Nebenanlagen im Planungsgebiet. Untergeordnete Nebenanlagen (Gartenhaus, Müllbox, Fahrradunterstellanlagen und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 35 m² je baulicher Anlage zulässig. Nebenanlagen in Form von Gartenbox, Gartenhaus, Terrassenschrank in den späteren individuellen Grundstücksparzellen oder Sondereigentumsflächen, u.Ä., dürfen eine Einzelgröße von max. 6,00 m² nicht überschreiten. Hiermit wird eine angemessene Errichtung entsprechende Anlagen ermöglicht, gleichzeitig aber auch übermäßige Auswirkungen auf das Umfeld ausgeschlossen.

Vorentwurf

Ordnungsbedürftig war darüber hinaus die Zulässigkeit der Errichtung von Einfriedungen im Planungsgebiet. Die Ausführung von Einfriedungen als gemauerte Einfriedung sowie die Ausführung als Gabionen ist grundsätzlich unzulässig. Dabei dürfen Einfriedungen mit Zäunen nicht blickdicht ausgeführt sein. Sockel von Einfriedungen dürfen ein Maß von 15 cm nicht überschreiten. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang, dass Sockel von Einfriedungen nicht als gemauerte Einfriedungen gelten.

6.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden.

Wie bereits unter 6.2 ausgeführt, war es aus Sicht der Stadt Hilpoltstein über die allgemeinen gesetzlichen Maßgaben des Energiefachrechtes hinaus angezeigt, im vorliegenden Fall eine Mindestmaß für die verpflichtende Nutzung der Sonnenenergie festzusetzen. Hiermit soll ein Beitrag zur lokalen nachhaltigen Stromerzeugung geleistet werden, welcher auch den Folgen des Klimawandels entgegenwirken kann.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechselmengen.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen sind die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

Den Belangen der Energieeinsparung wird damit hinreichend Rechnung getragen.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes wird im Norden über die Jörg-von-Leonrod-Straße und im Süden über die Sankt-Jakob-Straße realisiert. Von dort besteht über die Allersberger Straße Anschluss an die Staatsstraße 2225 im Westen und im weiteren Umfeld an die Bundesautobahnen A9. Nach Süden besteht über die Drei-Eichen-Straße Anschluss an den Altstadtring und die weiteren Verbindungen in südlicher und östlicher Richtung.

In der Gesamtbetrachtung kann daher die äußere Erschließung des Planungsgebietes somit als ausreichend sicher gewährleistet erachtet werden.

Innere Erschließung

Eine maßgebliche öffentliche innere Erschließung des Planungsgebietes ist nicht erforderlich. Die Regelung der inneren Erschließung erfolgt im Wesentlichen im Zuge der konkreten Vorhabenplanung.

Zur Verbesserung der Durchlässigkeit des gesamten Quartiers für Fußgänger und Radfahrer wird jedoch im südöstlichen Teil ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Detailumsetzungen werden im Zuge der konkreten Vorhabenplanung für die Baumaßnahme im Baufeld WA 2 ermittelt, da die Erschließungsmaßnahme auch der guten Erreichbarkeit der südlich des Planungsgebietes vorhandenen sozialen Einrichtungen (Kinderbetreuungseinrichtung, Soziales Zentrum) dienen soll.

Vorentwurf

Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Satzung der Stadt Hilpoltstein über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Hilpoltstein (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Antragstellung für das konkrete Vorhaben gültigen Fassung zu erfolgen. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang, dass seitens der Stadt Hilpoltstein zurzeit eine Überarbeitung der aktuell gültigen Fassung der Stellplatzsatzung vom 17.01.2013 erfolgt. Für die konkreten Vorhabenplanungen ist daher verbindlich die zum Zeitpunkt der jeweiligen Antragstellung gültige Fassung anzuwenden.

Ergänzend wurde für den Bereich des Baufensters WA 2 bestimmt, das für den zu erwartenden Besucherverkehr des geplanten Geschosswohnungsbaus zusätzlich an der Jörg-von-Leonrod-Straße fünf Besucherstellplätze herzustellen sind. Dies ist erforderlich, um negative Auswirkungen auf das bestehende städtebauliche Umfeld zu vermeiden.

Um im Planungsgebiet die faktische Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr sicherzustellen, wurde nach sorgsamer Abwägung beschlossen, die gem. Stellplatzsatzung der Stadt Hilpoltstein zunächst grundsätzlich mögliche Ablöse von notwendigen Stellplätzen durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt Hilpoltstein auszuschließen.

Aus städtebaulichen Gründe soll der der gemäß Stellplatzsatzung ermittelte Bedarf an Stellplätzen für den Bereich WA 2 in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Diese Maßgabe dient des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie einer angemessenen Möglichkeit der Verdichtung der überplanten Flächen. Größere oberirdische Stellplatzanlagen waren aus städtebauliche Gründen abzulehnen, da diese negativ auf die kleinklimatischen Verhältnisse wirken können und zudem zu Lasten des maßgeblichen Zweckes des Planungsgebiets, der Schaffung von Wohnraum, gehen würden. Diese Einschränkung in der Entscheidungsfreiheit der jeweiligen Vorhabenträger ist aus planerischer Sicht auch mit den Belangen der Eigentumsfreiheit vereinbar. Oberirdische Stellplatzanlagen nehmen erhebliche Flächen in Anspruch, welche jedoch im überplanten Bereich möglichst als Grünflächen für die Erholungs- und Aufenthaltsfunktion der Bewohner der neuen Gebäude benötigt werden. Eine Errichtung einer Tiefgarage ist zwar gegenüber eine oberirdischen offenen Stellplatzanlage mit zusätzlichen Kosten verbunden, diese sind aus städtebaulicher Sicht als vertretbar und angemessen zu erachten, da hiermit die Ansprüche an eine planerisch verträgliche Gesamtentwicklung des Quartiers mit höchstmöglicher Aufenthalts- und Erholungsfunktion für die Bewohner realisiert werden kann. Zudem können durch Tiefgaragen in Kombination mit den weitergehenden Maßgaben zur Überdeckung von Tiefgaragen mit durchwurzelbaren Vegetationsräumen dazu beitragen, die oberflächennahe Retentionsfähigkeit bestmöglich zu erhalten. Hiermit kann auch Auswirkungen von Starkregenereignissen entgegen gewirkt werden.

Diese Tiefgarage ist gemäß der zeichnerischen Darstellung im Bereich WA 2 unter dem geplanten Gebäude zu situieren. Die Zufahrten zu der Tiefgarage dürfen auch außerhaben des Baufensters sowie außerhalb der gesondert für Tiefgargen festgesetzten Flächen sein.

Auch für Garagen und Carports wurde bestimmt, dass diese nur in den gemäß der zeichnerischen Darstellung im Planungsgebiet festgesetzten Bereichen angeordnet werden dürfen. Diese Vorgabe dient der verträglichen städtebaulichen Gesamtentwicklung unter Beachtung der Rahmenbedingungen des planerischen Umfeldes.

Um großflächige Flächenversiegelungen zu vermeiden, sind PKW-Stellplätze, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z.B. aus Gründen des Grundwasserschutzes), in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Diese Regelung ist nicht auf Fahrbahnen anzuwenden.

Vorentwurf

Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen, bei der Errichtung der notwendigen Stellplätze die Belange der steigenden Anzahl von Elektrofahrzeugen zu beachten. Der Bundesgesetzgeber macht hierzu mit dem zwischenzeitlich in Kraft getretenen Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) umfassende Vorgaben, welche durch die konkreten Vorhabenträger zu beachten sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies auch offene Stellplätze betrifft.

Um den sich abzeichnenden Veränderungen im Mobilitätsverhalten der Menschen in Abwägung aller Belange gerecht zu werden, war es angezeigt, auch für die Bereitstellung alternativer Mobilitätsmittel, in diesem Fall das Fahrrad, ausreichende Abstellflächen städtebaulich planerisch zu berücksichtigten.

Die Stadt Hilpoltstein überarbeitet zurzeit ihre Stellplatzsatzung. In diesem Zuge wird auch eine Regelung zur Ermittlung und Nachweis von Fahrradstellplätzen für bauliche Nutzungen aufgenommen. Die Neufassung der Stellplatzsatzung wird bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans in Kraft getreten sein. Von gesonderten Festsetzungen zum Nachweis von Fahrradstellplätzen auf Ebene des Bebauungsplans kann daher abgesehen werden. Die Ermittlung und der Nachweis der erforderlichen Fahrradstellplätze haben daher entsprechend der geltenden Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Hilpoltstein zum Zeitpunkt der Antragstellung zu erfolgen. Der Nachweis der Stellplätze innerhalb des Baugrundstückes zu erfolgen.

Es wird empfohlen, die ermittelte Gesamtanzahl von Stellplätzen, um mind. 10 % für Besucher und Kurzzeitabstellmöglichkeiten zu erhöhen, so dass auch für Quartiersbesucher ein angemessenes Angebot an Fahrradstellplätzen verfügbar ist.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze für Fahrräder kann hierbei aus planerischer Sicht sowohl in Kellergeschossen der geplanten Wohngebäude aber auch, zumindest teilweise, in den geplanten Tiefgaragen oder gesonderten oberirdischen Nebenanlagen erfolgen. Im Sinne einer guten Nutzungsakzeptanz sollten die Fahrradabstellplätze möglichst direkt zugänglich sein, zumindest aber über gut nutzbare Zuwegungen mit wenigen Türen erreichbar sein. Werden unterirdische Fahrradabstellanlagen realisiert, sollten diese möglichst über Rampen oder Treppen mit zusätzlichen Rampen erreichbar sein, da Aufzüge im Wohnungsbau zumeist nicht auf die Dimensionen von Fahrrädern ausgelegt sein. Eine Erreichbarkeit nur mit Treppen ist auszuschließen, da dies, insbesondere bei E-Fahrrädern, die Nutzungsakzeptanz erheblich vermindert.

Auch bei der Errichtung der notwendigen Fahrradstellplätze sollten die Belange der E-Mobilität, so gut wie möglich, in die Planungen und Umsetzung einbezogen werden. Dies steigert die Attraktivität und fördert den Wechsel der Mobilitätsmittel. Wünschenswert ist es zudem, bei den Flächen für Fahrräder zumindest teilweise auch Anforderungen von Lastenfahrrädern zu berücksichtigen.

Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,3 m² groß sein. Ausreichende Bewegungsflächen für die Fahrräder sollten eingeplant werden. Der empfohlene Flächenbedarf kann bei Anwendung von Ordnungssystemen ggf. minimiert werden. Es wird in diesem Fall aber dringend angeraten zu gewährleisten, dass eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder möglich ist. Die besonderen Anforderungen von E-Fahrrädern bzgl. des Gewichtes sollten hier intensiv mit in die Nutzungsabwägung einbezogen werden.

Die empfohlenen zusätzlichen Besucherfahrradstellplätze sollten unmittelbar vor den Wohngebäuden realisiert werden. Hier sollten nutzerfreundliche Abstellbügel klassischen Einparkstellplätzen vorgezogen werden.

In der Gesamtabwägung ist somit festzustellen, dass mit den getroffenen Festsetzungen eine gute Berücksichtigung der Belange des ruhenden Verkehrs erfolgt und gleichzeitig die Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld angemessen minimiert wurden.

Vorentwurf

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Eine unmittelbare fußläufige Anbindung des Planungsgebietes besteht aktuell an der Jörg-von-Leonrod-Straße und an der Sankt-Jakob-Straße mit dem dort befindlichen Gehweg parallel beider Straßen. Über diese besteht eine gute fußläufige Anbindung an den Ortskern sowie die weiteren Siedlungsflächen von Hilpoltstein.

Gleiches gilt grundsätzlich auch für die Raderschließung. Die äußere Raderschließung ist über die beiden Erschließungsstraßen im Norden und im Süden gegeben.

Innere öffentliche Fuß- und Radwegeerschließungen sind für das Planungsgebiet nicht erforderlich. Allerdings ist konzeptionell vorgesehen entlang der östlichen Gebietsgrenze eine Fuß- und Radwegeerschließung von der Jörg-von-Leonrod-Straße zur Sankt-Jakob-Straße vorzusehen.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 260 m Luftlinie westlich am an der Allersberger Straße. In ca. 800 m Entfernung liegt der Bahnhof von Hilpoltstein. dort verkehrt die Regionalbahn Richtung Roth. Auf eine Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle des ÖPNV kann unter Abwägung aller Belange aufgrund der vorhandenen noch als hinreichend nahen Anbindungen verzichtet werden.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann von Norden und von Süden über die bestehenden Straßen erfolgen. Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die bestehenden Straßen sind für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Gegebenenfalls sind im Bereich der Jörg-von-Leonrod-Straße und der Sankt-Jakob-Straße temporäre Halteverbote notwendig, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner oder der Nutzer in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist.

7.2 Entwässerung

Das Planungsgebiet ist bisher über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen in der Jörg-von-Leonrod-Straße sowie in der Sankt-Jakob-Straße an die Ortsentwässerung angeschlossen. In beiden Straßen sind Mischwasserkanäle mit einer ausreichenden Dimensionierung vorhanden.

Grundsätzlich soll die Entwässerung des Planungsgebietes den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend im Trennsystem erfolgen. Da im städtebaulichen Umfeld jedoch ausschließlich ein Mischentwässerungssystem vorhanden ist und zudem in Nahbereich keine zugängliche Vorflut vorhanden ist, musste im vorliegenden Fall auf eine abweichende Lösung zurückgegriffen werden.

Innerhalb des Planungsgebiets erfolgt zunächst eine getrennte Fassung von zu erwartendem häuslichem Schmutzwasser sowie anfallendem Oberflächenwasser.

Diese Schmutzwassermengen werden in einem getrennten Schmutzwasserkanal im Planungsgebiet gesammelt und voraussichtlich am Nordrand auf dem Privatgrundstück über einen Hausanschlussschacht bzw. am Südrand über einen Hausanschlussschacht in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Die, im Verhältnis, zu erwartenden geringen Mengen an zusätzlichem häuslichem Abwasser können sicher von der bestehenden öffentlichen Kanalisation mit aufgenommen werden. Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich zudem im innerörtlichen Bereich der Stadt und sind im Generalentwässerungsplan bereits als im Mischsystem zu entwässernde Fläche enthalten.

Vorentwurf

Das im Planungsgebiet anfallende Oberflächenwasser wird getrennt von anfallendem Schmutzwasser gesammelt. Planerisch wird entsprechend der weitergehenden Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vorranging eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers umgesetzt. Im Rahmen eines Bodengutachtens sind die Untergrundverhältnisse prüfen zu lassen, ob eine oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

Dachflächen- und Oberflächenwasser sind zunächst in privaten Zisternen zu sammeln. Dabei sind je Grundstück für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften jeweils eine Zisterne mit einem Gesamtvolumen von mind. 5,00 m³ zu errichten. Hiervon sind mind. 3,00 m³ als Retentionsvolumen auszuführen. Grundsätzlich sind Retentionsvolumen auch als Gründach zulässig. Für den Geschosswohnungsbau und sonstige Bebauungen ist auf den jeweiligen Grundstücken je 150 m² errichteter Dachfläche ein Retentionsvolumen von mind. 3,00 m³ zu errichten. Der Nachweis kann dabei auch durch Retentionsvolumen in Dachkonstruktionen (z.B. als Gründach) erbracht werden.

Hiermit soll dafür Sorge getragen werden, dass anfallendes Niederschlagswasser möglichst örtlich wieder den natürlichen Wasserkreislauf zu geführt wird. Dies kann sowohl durch Verdunstung in den Retentionsräumen der Gründächer als auch durch Versickerung in Freiflächen der nicht überbauten Flächen erfolgen.

Bei der Umsetzung von Versickerungsanlagen ist zunächst immer eine breitflächige oberflächennahe Versickerung gegenüber einer technischen Versickerung in Form von Rigolen, etc. zu bevorzugen. Entsprechende Flächenpotentiale sind im Planungsgebiet südlich des Baukörpers für das Baufenster WA 2 grundsätzlich vorhanden.

Da zum aktuellen Zeitpunkt noch kein Bodengutachten vorliegt, kann abschließen nicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Planungsgebiet möglich sein wird. Der Überlauf der Zisternen und Retentionsvolumen im Planungsgebiet darf daher mittels Überlauf an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die festgesetzten Retentions- und Rückhaltevolumen dienen somit auch dazu, die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation von Oberflächenwasservolumen zu entlasten. Die getroffenen Festsetzungen zur Rückhaltung dienen somit auch der Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen.

Im Ergebnis kann mit dem vorgesehenen Konzept eine ordnungsgemäße Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet werden.

Die Detailplanung der Entwässerungsanlage erfolgt im weiteren Verfahren. Die geplanten neuen Entwässerungsanlagen werden unterirdisch im Privatgrundstück bzw. in den öffentlichen Grundstücksflächen verlegt. Bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlagen werden Starkregenereignisse in die Planungen der konkreten Entwässerungsanlage mit einzubeziehen.

Die notwendigen Erlaubnisanträge für die neuen Entwässerungsanlagen werden rechtzeitig gestellt und die Fachbehörden in die Planungen mit einbezogen.

Es wird empfohlen, wenn technisch möglich und rechtlich zulässig, rückgehaltenes Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung zu nutzen. Hiermit kann ein Beitrag zur Minimierung des Wasserverbrauchs aus dem öffentlichen Trinkwassernetz geleistet werden. Ggf. kann auch eine Brauchwassernutzung für Toilettenanlagen u.ä. vorgesehen werden. Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Oberflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann.

Vorentwurf

Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u. U. bisher nicht bekannte Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, private oder historische Kanäle) vorhanden sein. Die Funktion dieser Anlagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch die Vorhabenträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Hilpoltstein vom 06.04.2017 ist zu beachten.

7.3 Versorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes ist über die bestehenden Anschlüsse im Norden und Süden Planungsgebietes hinreichend gesichert. Dort besteht ein Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz. Mit dem Planungsvorhaben ist zunächst, mit Ausnahme des Brandfalles, nicht mit einen übermäßigen Wasserbedarf zu rechnen. Die interne Wasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geplant und umgesetzt.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt aus dem Versorgungsnetz der N-ERGIE Netz GmbH. Es existiert in den beiden Erschließungsstraßen im Norden und im Süden entsprechende Versorgungsleitungen. Von dort ist eine Versorgung für das Planungsgebiet möglich. Darüber hinaus werden nach aktuellem Stand keine weiteren Anschlüsse benötigt.

Eine Gasversorgung des Planungsgebietes kann ggf. durch Netzerweiterung aus dem Netz der N-ERGIE Netz GmbH ermöglicht werden, wird aber nach aktuellem Kenntnisstand nicht benötigt.

Ein Anschluss an die Breitband- und Telekommunikationsversorgung ist nach aktuellem Kenntnisstand zumindest für den nördlichen Teilbereich erforderlich.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Die Versorger werden intensiv in die Erschließungsplanungen mit einbezogen und die wirtschaftliche und koordinierte Ausführung gewährleistet. Die Verpflichtung zur unterirdischen Verlegung der Leitung ist unter Beachtung dieser Rahmenbedingung als vertretbare Festsetzung anzusehen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. N-Ergie Netz, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

7.4 Abfallentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Roth abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind.

Vorentwurf

Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden.

Im vorliegenden Fall kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die im Holsystem geregelten Abfallfraktionen an der Jörg-von-Leonrod-Straße bzw. an der St.-Jakob-Straße zur Abholung bereitgestellt werden können.

Grundsätzlich gilt: Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch den Vorhabenträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

8. Denkmalschutz

Die Internetanwendung BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 03.12.2021) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Das nächste Denkmal befindet sich ca. 180 m südlich des Planungsgebiets, dabei handelt es sich um untertägige Teile es mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Altortes von Hilpoltstein, das Benehmen wurde nicht hergestellt.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Roth, Weinbergweg 1, 91154 Roth , Tel. 09171/ 81-0, zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.04.2021

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der leichten Hanglage des Planungsgebietes kann das Auftreten von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, für die bisher nicht bebauten Grundstücke im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sollten diese gegen drückendes Wasser geschützt werden. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Vorentwurf

Den Grundstückseigentümern wird aufgrund der leichten Hanglage und den damit möglichen Oberflächenereignissen auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Aufgrund der Hanglage können bei Starkregenereignissen im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen.

Diese Sachverhalte sind insbesondere bei ggf. geplanten Veränderungen des natürlichen Geländes durch Auffüllungen und Abgrabungen zu beachten. Werden bspw. durch Abgrabungen wasserführende Schichten freigelegt, sind diese zu fassen und kontrolliert rückzuhalten und wenn notwendig über die Regenwasserkanäle abzuleiten.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zudem zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse können sich grundsätzlich aus dem unkontrollierten Abfluss von Oberflächenwasser Gefährdungen für die Gebäude ergeben. Dieser Gefahr ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten. Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen entstehen. Bei den Baumaßnahmen sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen in diese Richtungen, bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbereitung dieser Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu legenden Regenereignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials angeraten. Das Konzept sollte mit der Stadt Hilpoltstein und ggf. einen Versicherer abgestimmt werden.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können.

Vorentwurf

10. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr
Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet, durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die städtische Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges
Die Bebauung ist mit bis zu zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss zulässig. Somit kann nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass der zweite Rettungsweg über die Steckleiter der Feuerwehr realisiert werden kann.

Die Feuerwehr der Stadt Hilpoltstein verfügt u.a. über ein Drehleiterfahrzeug mit ausreichend Steighöhe. Die Nennrettungshöhe beträgt max. 23 Meter. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG
Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zum Gerätehaus der Feuerwehr in Hilpoltstein beträgt ca. 550 m.

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf aufgrund des geplanten Geschosswohnungsbaus von 96 m³/h für ein allgemeines Wohngebiet mit geringer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich sichergestellt werden. Zusätzliche Wasserentnahmestellen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht nötig. Das bestehende Hydrantennetz im öffentlichen Straßenraum ist als ausreichend zu erachten.

Erschließung für Feuerwehreinsätze
Die beplante Fläche ist über die Jörg-von-Leonrod-Straße im Norden und über die Sankt-Jakob-Straße im Süden für die Rettungskräfte erreichbar. Die beplanten Flächen werden über die bereits bestehenden Straßen erschlossen. Diese ist ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Die Entfernung der Grundstücke zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit von Teilflächen der privaten Grundstücksflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten
Im Umfeld grenzen die weiteren Siedlungsstrukturen von Hilpoltstein an. Besondere Wechselbeziehungen sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich
Im Planungsgebiet sind Wohnnutzungen zulässig. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen.

Besondere brandschutztechnische Risiken
Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Solarmodule produzieren auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i.d.R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können.

Vorentwurf

Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdb Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen" (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

Aus den geplanten Tiefgaragen entstehen ggf. zusätzliche Anforderungen an die Erreichbarkeit und Löscheinsätze. Weitere zusätzliche Risiken können u.U. durch das Parken und Elektrofahrzeugen in Tiefgaragen entstehen.

Alle brandschutztechnischen Risiken der Nutzungen sind aufgrund der Komplexität individuell im Rahmen der Brandschutzplanung der der geplanten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Schutz- und Rettungsmaßnahmen zu ergreifen. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

11. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)
Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlagen, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:
- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

Abweichungen von vorstehender Festsetzung im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB sind zulässig, soweit in Einzelfall durch ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von Tags 55 dB(A) und Nachts 40 dB(A) an den betreffenden Immissionsorten im städtebaulichen Umfeld nachgewiesen wird.

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wurden die entsprechend der Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde festgesetzt, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können. Im Falle der Beantragung einer Abweichung sind die Vorbelastungen durch den Antragsteller nachweislich zu erfassen und bei den Berechnungen korrekt zu beachten.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärmminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mit zu erfassen und zu berücksichtigten. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 28.08.2013, zu beachten.

Vorentwurf

Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm:
Die Immissionsauswirkungen auf das Planungsgebiet aus dem Verkehr auf der Jörg- von-Leonrod-Straße, der Sankt-Jakob-Straße sowie aus der in einer Entfernung von ca. 200 m Luftlinie westlich befindliche Allersberger Straße wird in Abwägung aller Belange aufgrund der im Verhältnis moderaten Verkehrsbelastungen bzw. der im Verhältnis großen Entfernung als hinreichend verträglich erachtet.

Im Ein-/Ausfahrtsbereich der Tiefgaragen bzw. der Tiefgaragenrampen ist zum Schutz der Anlieger an den Wänden und der Decke eine schallabsorbierende Bekleidung mit einem Absorptionsgrad von $\alpha \geq 0,8$ zur Reduzierung der Schallreflexionen vorzusehen. Es ist nach planerischem Ermessen nicht davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV.) im Planungsgebiet durch die Verkehrsbelastungen auf der Ortsverbindungsstraße überschritten werden

In der Gesamtabwägung kann durch nach bisherigem Kenntnisstand ein hinreichender Immissionsschutz hinsichtlich des Verkehrslärms aus dem Planungsgebiet sichergestellt werden. Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Lärmimmissionsbelastungen sind in Abwägung aller Belange als unkritisch einzustufen.

12. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Roth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehener Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Aushubs gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

13. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayerischen Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB) geltenden Randabstände einhalten.

Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit anderweitige Vorschriften oder Maßgaben dem nicht widersprechen, als naturnahe und versickerungsoffene Grünflächen anzulegen und zu gestalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind flächenhafte Kies-/Schotter/-Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen und Flächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

Vorentwurf

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von naturfremden Freiflächen, der Vermeidung der Bodenerwärmung und damit negativer Auswirkungen auf das Kleinklima.

Für die Bepflanzung sind vorrangig autochthone (standortheimische) Baum- und Straucharten zu verwenden. Der Anteil dieser Pflanzen darf dabei 60 % nicht unterschreiten. Für alle weiteren Bepflanzungen dürfen auch standortgerechte Arten verwendet werden. Hiermit soll die Möglichkeit geschaffen werden auch alternative Arten zu verwenden, welche eine der Klimaveränderung angepasste gute Durchgrünung der Planungsgebietsflächen ermöglichen. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen, sowie Nadelbäume. Gleiches gilt auch für invasive Arten (Neophyten) gem. der aktuellen EU-Liste (EU-Verordnung zu invasiven gebietsfremden Arten).

Verpflichtend würde je 500 m² Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstückes die Pflanzung eines standortheimischer Obst- oder Laubbaum als Hochstamm bestimmt. Hiermit soll zu einer guten Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen beigetragen werden. Der Standort für die Baumpflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbares werden Mindestqualitäten für die Bepflanzungen im Planungsgebiet festgesetzt. Diese sind der Satzung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Den Unterlagen zum Bebauungsplan ist als Anlage eine Vorschlagsliste für geeignete Planzarten beigefügt. Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bebauungen durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Bei den Bepflanzungen im Planungsgebiet wird im Sinne der Gefahrenminimierung für Kinder empfohlen, möglichst ungiftige Pflanzenarten zu verwenden.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Bäume als zu erhalten gekennzeichnet. Zur Sicherung und zum Schutz des Baumbestandes während der Bauausführung sind Maßnahmen zum Baumschutz zu ergreifen um den Erhalt der gekennzeichneten Bäume zu gewährleisten. Die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen sind vor dem Beginn der Baumaßnahmen auszuführen und während der ganzen Bauphase aufrecht zu erhalten. Im Übrigen sind Eingriffe in den Baumbestand auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Als Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase kommen insbesondere in Betracht:

- Stationärer Baumschutzbretterzaun
  In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gem. RAS LP 4, jeweils entlang bzw. oberhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- Stammschutz
  Sollte eine Freihaltung des Kronentraufbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herstellten und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrschutz, Geovlies 3-lagig, darüber mind. 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32
- Grabungsarbeiten im Wurzelbereich
  Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gem. RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.
- Herstellung von Versorgungstrassen
  Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B. Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.
- Baumpflegemaßnahmen
  Baumpflegemaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

Aus Gründen des Erhalts der Retentionsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet, der guten Durchgrünung und der Minimierung der oberflächennahen Versiegelung wurde festgesetzt, dass Tiefgaragen, soweit diese nicht überbaut werden, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Vorentwurf

Für Baumpflanzungen im Bereich von Tiefgaragen ist eine Vegetationsschicht mit Aufbauhöhe von mind. 80 cm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Sofern die Mindestüberdeckung von mind. 80 cm auf der Tiefgarage nicht eingehalten werden kann, sind im Bereich der Baumpflanzungen Geländemodellierungen als Pflanzhügel oder Hochbeete mit einem durchwurzelbaren Raum von mind. 80 cm herzustellen. Die Unterpflanzung der Bäume im Bereich der Aufschüttungen / Hochbeete hat bevorzugt mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (gemäß Pflanzenliste C), Stauden oder Bodendeckern zu erfolgen. Eine Mindestaufbauhöhe von 60 cm über der Decke der Tiefgarage darf nicht unterschritten werden. Straßen, Wege- und Platzflächenflächen, Kinderspielplätze sowie Terrassen u. ä. gelten dabei als Überbauung.

Zum Schutz des Oberbodens (Humus) werden Maßgaben zur Lagerung und Schutz festgesetzt. So ist der anstehende und wieder verwendbare Oberboden getrennt zu entnehmen und in gesonderten Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist der mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee etc.) anzusäen oder abzudecken, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu erachten ist.

14. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelage zu berücksichtigten. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

Schutzgut Boden
Das Planungsgebiet ist durch einen brachliegenden Zustand im überwiegenden Teil gekennzeichnet und im Bereich der bereits bestehenden Wohnbebauung teilweise bereits versiegelt. Durch die Planung wird eine höhere Flächenversiegelung ermöglicht. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet und der geplanten nutzungsbedingt notwendigen Verkehrs- und Bewegungsflächen muss von einem Versiegelungsgrad 40%, ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar.

Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert. Somit ist insgesamt von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen. Durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung sowie den getroffenen Vermeidungsmaßnahmen in Form von Gründächern, Retentionsräumen etc. werden die Auswirkungen der Planungen aber deutlich

Vorentwurf

minimiert, so dass im Ergebnis nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen ist. Zudem könnten die Flächen bereits im Bestand einer Überbauung zugeführt werden, da es sich um bebaubare Flächen des Innenbereichs gem. § 34 BauGB zu erachten sind.

Schutzgut Wasserhaushalt
Durch die Lage im bestehenden bereits bebauten Siedlungszusammenhang sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Es sind durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen, die den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser vermeiden. Durch die Maßgaben zur getrennten Fassung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der vorrangigen Versickerungswasser im Planungsgebiet werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits minimiert. Auch die Begrenzung der Versiegelung trägt hierzu bei. Insgesamt wird aufgrund der bereits vorhandenen Bestandssituation auch für die Planungen von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt ausgegangen.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere
Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl einer Fläche mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Im Wesentlichen wird das Planungsgebiet durch die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs genutzt. Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange liegen nicht vor. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Bereits vorhandene Baumstrukturen, werden im Bestand erhalten und sind während Bauarbeiten zu schützen. Dies ist als positiv für die vorhandene Fauna zu bewerten. Die geplanten Siedlungsnutzungen lassen unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft
Das Planungsgebiet ist als durch die bereits umgebende Bebauung bestimmt. Positive Auswirkungen auf Klima und Luft sind aus der Bestandsnutzung nicht zu erwarten. Die Bäume entlang der Gebietsgrenzen im Norden und Süden werden erhalten und können weiterhin positiv auf das Kleinklima wirken. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Kleinräumlich können zu einem gewissen Grad Veränderungen in den Luftstromrichtungen entstehen. Insgesamt sind aber im städtebaulichen Gesamtzusammenhang keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Luftstromrichtungen zu erwarten.

Die Maßgaben zur verpflichtenden Errichtung von Gründächern sowie der Begrünung von Tiefgaragen und der Ausschluss von Steingärten wirken minimierend auf die Auswirkungen

Durch die Nachverdichtung im Innenbereich kann zudem die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden. Die dortigen Flächen besitzen in der Regel einen höheren Wert für Klima und Luft. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen

Schutzgut Mensch
Die Flächen des Planungsgebietes lagen bisher im Wesentlichen Brach bzw. wurden teilweise bereits als Wohnbauflächen genutzt. Durch die Planungen wird die Wohnbaunutzung intensiviert und die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus mit entsprechenden Verkehrsflächen ermöglicht. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie im Planungsgebiet selbst wird mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz entgegengewirkt. Die festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz tragen somit zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bei.

Die Flächen besitzen auch im Bestand keine Wesentliche Erholungsfunktion für den Menschen, da es sich um eingezäunte Privatflächen handelt.

Vorentwurf

Durch die Nachverdichtung brachliegender Flächen im Innenbereich kann somit die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden. Es ist somit in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen

Schutzgut Landschaft
Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch die bestehenden Siedlungsflächen im Umfeld geprägt. Mit der vorliegenden Planung wird die Errichtung von Geschosswohnungsbauten sowie eines Einfamilienhauses bzw. von Doppelhaushälften ermöglicht. Dabei wird im Rahmen der Höhenentwicklung darauf hingewirkt, dass sich optisch so wenige Auswirkungen wie möglich auf das städtebauliche Umfeld ergeben. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Schutzgut Fläche
Mit den Planungen werden in den vergangenen Jahren brachliegende innerörtliche Flächen als Wohnbauflächen einer neuen Nutzung zugeführt. Durch die vorgesehene Nachnutzung mit maßvoller Nachverdichtung wird ein Beitrag zur Minimierung des Landverbrauchs geleistet. Die Planungen entsprechen den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen. Die Flächen sind zudem als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu erachten. Eine Flächeninanspruchnahme wäre daher bereits bauordnungsrechtlich zulässig. Mit den nun getroffenen Maßgaben des Bebauungsplans werden die Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahmen durch die Begrenzung der Versiegelung sowie der Maßgaben zur Grünordnung und der Dachbegrünung minimiert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht betroffen.

In der Gesamtabwägung ist somit festzustellen, dass die vorliegenden Planungen die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung unter besonderer Beachtung der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen als gering einzustufen.

15. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen örtlicher Begehungen im Sommer und Herbst 2021 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenzarten festgestellt werden. Die Nähe des Planungsgebietes zu den bestehenden Siedlungsstrukturen wirken sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus. Das Planungsgebiet befindet sich zudem im innerörtlichen Umfeld. Es stellt vor allem einen Lebensraum für die typischen störunempfindlichen Vogelarten des Siedlungsumfeldes dar („Allerweltsarten“). Auch im Bereich der brachgefallenen Flächen konnten abseits der typischen Allerweltsarten keine relevanten maßgeblichen Arten festgestellt werden. Aufgrund der geringen Eingriffsgröße des Planungsgebietes ist zudem davon auszugehen, dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potentiell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung von Auswirkungen wurden aber verschiedene Vorgaben in der Bauleitplanung berücksichtigt. Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbstständigen Jungvögeln darf der Baubeginn bzw. der Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen.

Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtigungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabenträger abzustimmen.

Vorentwurf

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Sie sind im Zeitraum von 23 Uhr bis zur Morgendämmerung auf das notwendige Beleuchtungsminimum zurückzuschalten. Eine vollständige Abschaltung in diesem Zeitraum wird empfohlen. Beleuchtete Werbeanlagen im Planungsgebiet sind unzulässig.

Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.Ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden. Außerdem sind großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass nach aktuellem Kenntnisstand für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

16. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden und mögliche geplante Bebauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind die im Planungsgebiet vorhandenen wesentlichen Baum- und Gehölzstrukturen dargestellt.

Im Rahmen der Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz wurde auf DIN-Normungen Bezug genommen. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei der Stadt Hilpoltstein, Marktstr. 1, 91161 Hilpoltstein, eingesehen und bei Bedarf erläutert werden.

17. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 32 „Teilfläche Jörg-von-Leonrod-Straße“ in der Fassung vom xx.xx.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage Vorschlag Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Verkürzter Umweltbericht vom 09.12.2021, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn

Aufgestellt: Heilsbronn, den 09.12.2021
Zuletzt geändert am

Hilpoltstein, den .....

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Hilpoltstein
Markus Mahl
Erster Bürgermeister

Vorentwurf