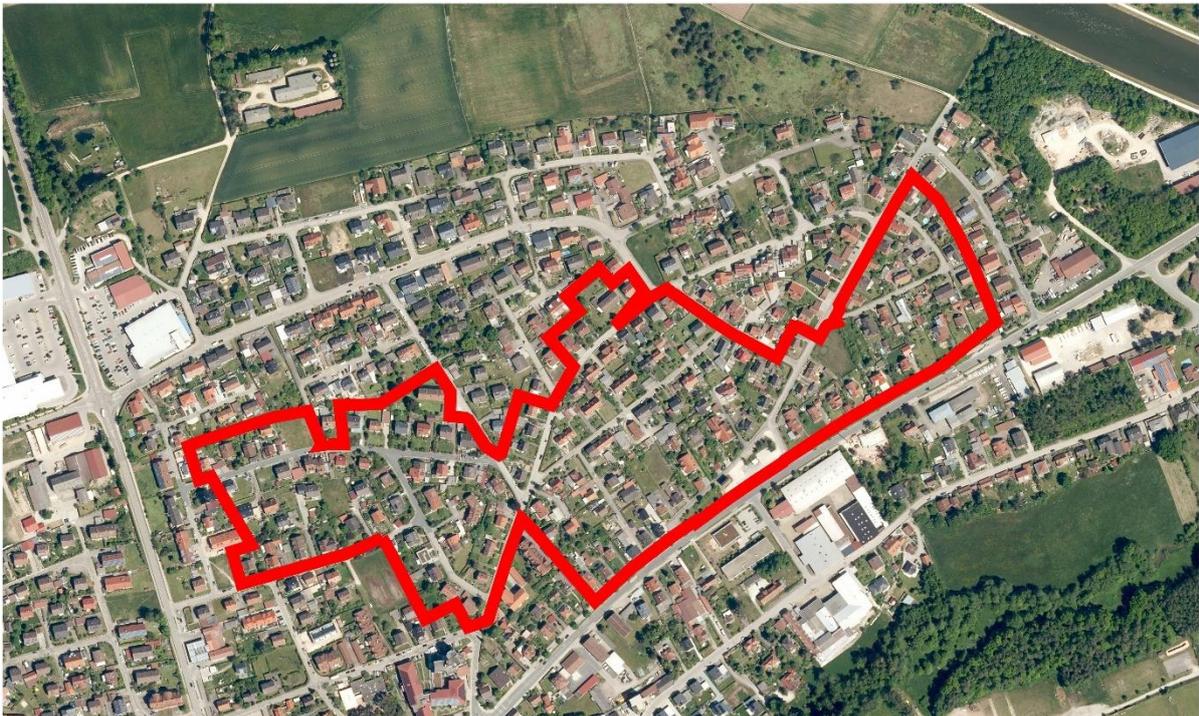




**Stadt Hilpoltstein**  
**Landkreis Roth**

## **Bebauungsplan „Nördlich der Freystädter Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung mit Umweltbericht**



**Rechtsverbindliche Fassung vom 21.11.2024**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Stadt Hilpoltstein  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Markus Mahl

Marktstraße 1  
91161 Hilpoltstein

**Planverfasser:** **TB|MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner  
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de  
www.tb-markert.de

**Bearbeitung:** **Jeroen Erhardt**  
Stadtplaner ByAK

**Adrian Merdes**  
Stadtplaner ByAK

**Nicolas Schmelter**  
B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

**Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 21.11.2024**

Nürnberg, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_  
**TB|MARKERT**

Hilpoltstein, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_  
**Stadt Hilpoltstein**

---

Adrian Merdes

---

1. Bürgermeister Markus Mahl

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>5</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>5</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>6</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	7
<b>A.5</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>13</b>
A.5.1	Übergeordnete Planungen	13
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	17
A.5.3	Naturschutzrecht	17
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	17
A.5.5	Immissionsschutz	25
A.5.6	Denkmalschutz	25
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>26</b>
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	26
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	26
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	27
A.6.4	Bauweise	31
A.6.5	Zahl der Wohnungen, Mindestbaugrundstücksgröße	32
A.6.6	Bestandsschutz	34
A.6.7	Nutzung solarer Strahlungsenergie	35
A.6.8	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	38
A.6.9	Grünordnung	39
A.6.10	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	41
A.6.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	41
A.6.12	Flächenbilanz	44
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>45</b>
<b>B.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>45</b>
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	45
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	45
<b>B.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes</b>	<b>49</b>
B.2.1	Schutzgut Fläche	49
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	49
B.2.3	Schutzgut Boden	49
B.2.4	Schutzgut Wasser	52
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	52
B.2.6	Schutzgut Landschaft	52

B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	53
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	53
B.2.9	Wechselwirkungen	53
<b>B.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>53</b>
B.3.1	Wirkfaktoren	53
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	54
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	54
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	55
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	55
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	56
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	56
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	57
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	57
B.3.10	Wechselwirkungen	57
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	59
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	59
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	60
<b>B.4</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	<b>60</b>
<b>B.5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>60</b>
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	60
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	61
B.5.3	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	61
<b>B.6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>62</b>
<b>B.7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>62</b>
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	62
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	63
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	63
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	63
<b>B.8</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>64</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>66</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>66</b>

---

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Die Stadt Hilpoltstein verfolgt das Ziel, das Wohnungsangebot im Innenbereich des Stadtgebietes zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Aktuell bemisst sich das zulässige bauliche Maß zu großen Teilen nach dem baulichen Zusammenhang (§ 34 BauGB). Hilpoltstein verzeichnet in den letzten Jahren einen erhöhten Siedlungsdruck, auch aufgrund der Nähe zum Ballungsraum Nürnberg. Dieser führt zu Bauvorhaben, die die Maßvorgaben nach § 34 BauGB ausreizen und damit zu einer sukzessiven Anhebung der Zulässigkeitsmaßstäbe beitragen.

Die Stadt Hilpoltstein möchte grundsätzlich Nachverdichtung zulassen. Ohne weitere Steuerung besteht jedoch die Gefahr einer ungeordneten Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund beauftragte die Stadt Hilpoltstein das Büro TB|Markert mit einer Bestandsanalyse der Innerortsbereiche die aktuell nach § 34 BauGB bemessen werden. In dieser wurde die Bebauungsstruktur der gewachsenen Bereiche erhoben. Zentrale Fragestellung war, ob die Bebauungsstruktur der untersuchten Gebiete geeignet ist, um mithilfe eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreichen zu können. Ergebnis der Analyse war eine Aufteilung des Untersuchungsraums in die Kategorien „geeignet“, „eher nicht geeignet“ und „nicht geeignet“. Der Bereich des vorliegende Bebauungsplans „Nördlich der Freystädter Straße“ wurde in der Analyse als „geeignet“ identifiziert und wird daher aufgestellt, um die nachfolgenden Ziele und Zwecke zu erreichen.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Ziel der Planung ist es, die bauliche Entwicklung im Gebiet in geordnete und landschaftsverträgliche Bahnen zu lenken. Mit dem geplanten Vorhaben sollen die Rahmenbedingungen für eine sinnvolle und nachhaltige bauliche Entwicklung geschaffen werden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Freystädter Straße“ sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Steuerung der Nachverdichtung sowie Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet
- Förderung/ Erhaltung der Durchgrünung
- Geordnete Bebauung von Baulücken
- Förderung einer verträglichen Innenentwicklung (Verträgliches Nutzungsmaß und Baustrukturen)

Hierzu werden relevante und wirksame Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gefasst. Eine Steuerung für die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen sowie die Festlegung überbaubarer Flächen ist nicht erforderlich, sie sollen sich weiterhin nach § 34 BauGB bemessen. Der Bebauungsplan wird daher als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

### **A.3 Verfahren**

Für das Plangebiet existiert bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in seiner Sitzung am 17.05.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Nördlich der Freystädter Straße“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Freystädter Straße“ in der Fassung vom 17.05.2023 hat in der Zeit vom 13.06.2023 bis 11.08.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Freystädter Straße“ in der Fassung vom 17.05.2023 hat parallel dazu in der Zeit vom 13.06.2023 bis 11.08.2023 stattgefunden.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Freystädter Straße“ in der Fassung vom 03.07.2024 hat in der Zeit vom 01.08.2024 bis 20.09.2024 stattgefunden.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Freystädter Straße“ in der Fassung vom 03.07.2024 hat in der Zeit vom 01.08.2024 bis 20.09.2024 stattgefunden.

Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.11.2024 den Bebauungsplan „Nördlich der Freystädter Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.11.2024 als Satzung beschlossen.

### **A.4 Ausgangssituation**

#### **A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile**

Die Stadt Hilpoltstein liegt im mittelfränkischen Landkreis Roth, an der südöstlichen Grenze zum Stadtgebiet von Roth. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Main-Donau-Kanal und dem Zentrum Hilpoltsteins. Begrenzt wird das Gebiet im Süden durch die Freystädter Straße sowie im Norden durch den bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 5 „Heuberger Höhe“ und im Nordosten durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Am Göggelsbacher Weg“. Das angrenzende Gebiet im Westen wurde im Rahmen der vorangegangenen Analyse als „eher nicht geeignet“ für einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB identifiziert und soll daher zunächst weiterhin gemäß § 34 BauGB bemessen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über folgende Flurstücke (Gemarkung Hilpoltstein) bzw. Teile davon:

450/51, 450/53, 456, 456/13 – 456/15, 456/18 - 456/21, 456/24 – 456/27, 456/31, 456/57, 461/11, 461/15, 461/16, 463, 463/1, 489/2 - 489/6, 490, 490/2 - 490/8, 490/10 – 490/25, 490/48, 493, 493/1, 493/3 - 493/5, 493/9, 494, 494/1 - 494/4, 497, 497/1 - 497/5, 498, 498/3 - 498/9, 501/1 - 501/6, 502, 502/2 – 502/15, 503, 503/2 – 503/36, 504, 504/5 – 504/12, 505/8, 507, 507/3 – 507/6, 507/10, 508/2 – 508/5, 508/8, 508/17, 531, 531/1 – 531/17, 531/19, 531/20, 531/22, 532, 532/2 – 532/7, 533, 533/2 – 533/11

## A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

### A.4.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist vollständig durch Wohnnutzung geprägt. Es weist lediglich eine Mischnutzung in Form eines Getränkebetriebs auf. Dieser ist entlang der Freystädter Straße verortet.

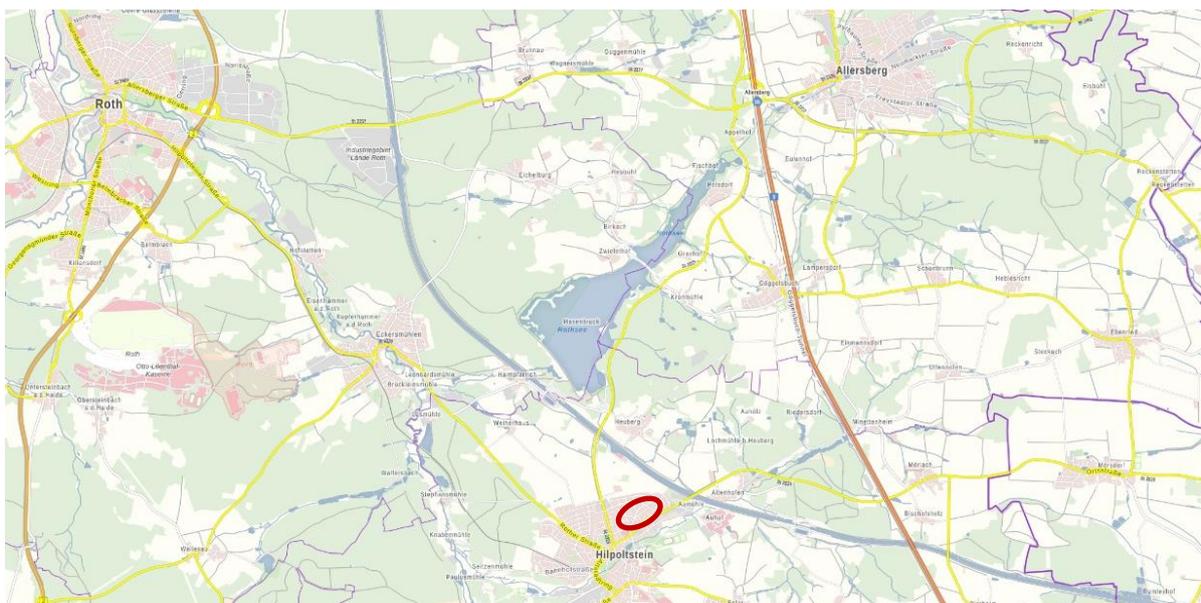
### A.4.2.2 Topografie

Das Gelände des Plangebiets ist in Richtung Norden aufsteigend. Die Geländehöhe beträgt an der nord-westlichen Plangebietsgrenze ca. 391m ü. NN und im Süden des Plangebiets ca. 380 m ü. NN. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied im gesamten Plangebiet somit ca. 11 m.

### A.4.2.3 Verkehrserschließung

Die Freystädter Straße bildet die südliche Grenze des Plangebiets und führt aus dem Zentrum Hilpoltsteins in Richtung Nordosten aus dem Stadtgebiet heraus. Richtung Südosten ist die Autobahnauffahrt „Hilpoltstein“ der A9 innerhalb von 12 km zu erreichen. Richtung Nordosten ist die Autobahnauffahrt „Allersberg“ der A9 innerhalb von 9 km zu erreichen. Das Zentrum der Stadt Roth liegt etwa 11km, der Ballungsraum Nürnberg etwa 40 km vom Plangebiet entfernt.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht durch eine Busverbindung, die die Haltestellen „Hilpoltstein Freystädter Straße“ im Süden, sowie „Allersberg Rother Straße“ im Westen des Plangebiets anfährt. Zusätzlich befindet sich in fußläufiger Entfernung von etwa 15min zum Plangebiet ein Bahnhof, der eine Schienen-Verbindung zwischen den Städten Hilpoltstein und Roth herstellt. Über Roth lässt sich über die S-Bahn die Stadt Nürnberg und somit der Schienenfernverkehr erreichen.

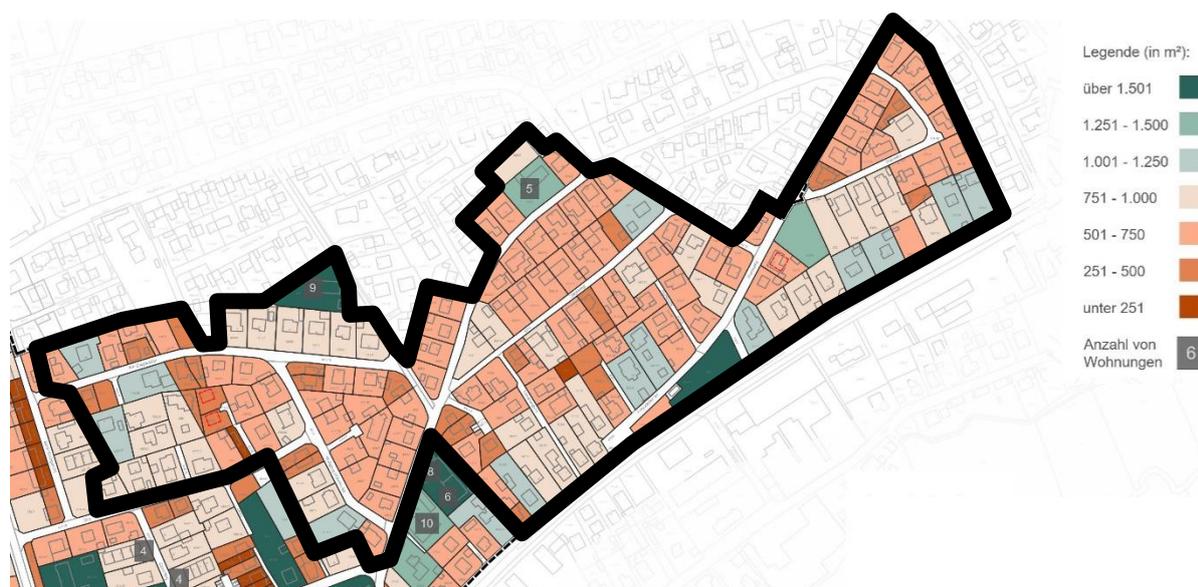


**Abbildung 1 Plangebiet (rot umrandet) mit umliegendem Straßennetz**

Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2022 (ohne Maßstab)

#### A.4.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Wie in A.1 erläutert erfolgte im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans eine eingehende Auseinandersetzung mit dem gewachsenen Bestand sowie dem bestehenden Baurecht. Diese umfasste sowohl Ortsbegehungen inklusive Fotodokumentation als auch eine grafische Auswertungen der digitalen Flurkarte. Nachfolgend werden die wichtigsten Erkenntnisse für das Plangebiet des Bebauungsplans „Nördlich der Freystädter Straße“ anhand der erstellten Analysekarten veranschaulicht.



**Abbildung 2\_Analysekarte Grundstücksgrößen**

Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab)

Als Grundlage für die Ermittlung der Grundstücksgrößen diente eine Auswertung der Digitalen Flurkarte (DFK). Die Anzahl der Wohnungen wurde durch die Ortsbegehung erhoben. Es lässt sich erkennen, dass der Großteil der Grundstücke eine Größe zwischen 501 und 1.000 m² besitzen. An den Grenzen des Plangebiets finden sich vermehrt Grundstücksgrößen über 1.001 m² wieder, gehäuft an der Freystädter Straße. Zwei Grundstücke erreichen eine Größe von über 1.501 m², wobei eines davon aktuell als Parkfläche genutzt wird. Vereinzelt finden sich, weitestgehend im Zentrum des Plangebiets, Grundstücksgrößen unter 500 m².

Auf zwei der Grundstücke über 1251 m² befinden sich Mehrfamilienhäuser. Diese weisen 5 bzw. 9 Wohnungen auf. Im restlichen Plangebiet beschränkt sich die Anzahl weitestgehend auf maximal eine Wohnung.

Insgesamt lässt sich für das Plangebiet, im Vergleich mit den anderen untersuchten Flächen in Hilpoltstein die nach §34 bemessen werden, eine eher homogene Aufteilung der Grundstücksgrößen beobachten.



**Abbildung 3\_Analysekarte Grundflächenzahl**

Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab)

Als Grundlage für die Ermittlung der baulichen Dichte im Sinne der GRZ dient die Aufnahme der bestehenden Versiegelung durch grafische Ermittlung aus der Digitalen Flurkarte (DFK). Aus dem Gebietscharakter des Plangebiets (allgemeines Wohngebiet) lässt sich mithilfe § 17 BauNVO eine typische GRZ von 0,4 ableiten. In der vorliegenden Analysekarte werden die Grundstücke abgebildet, die eine GRZ über dem Orientierungswert von 0,4 aufweisen. Dies betrifft zwei Grundstücke im Osten des Plangebiets. Beide stellen mit der ermittelten GRZ von 0,41 nur eine sehr geringe Abweichung dar.



**Abbildung 4\_Analysekarte Grundfläche der Gebäude**

Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab)

Als Grundlage für die Ermittlung der Grundfläche der Gebäude dient die Aufnahme der bestehenden Versiegelung durch grafische Ermittlung aus der Digitalen Flurkarte (DFK). Es wird die städtebaulichen Körnung des Plangebiets dargestellt. Bis auf ein Gebäude

besitzen alle anderen eine Grundfläche von maximal 250 m<sup>2</sup>. Ein Großteil der Gebäude besitzt eine Grundfläche von unter 150 m<sup>2</sup>. Die Dimensionierung der Baukörper ist daher, typisch für ein Einfamilienhausgebiet, eher kleinteilig. Das einzelne hervorstechende Gebäude, mit einer Grundfläche zwischen 301 und 350 m<sup>2</sup>, befindet sich am nördlichen Rand des Plangebiets, es handelt sich um eines der beiden Mehrfamilienhäuser.



**Abbildung 5 Analysekarte Höhe baulicher Anlagen – Traufhöhe**

Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab)



**Abbildung 6 Analysekarte Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe**

Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab)

Als Grundlage für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen dient eine digitale Auswertung des 3D-Geländemodells LoD2-DE. Die daraus entspringenden Daten zu Trauf- bzw. Firsthöhe wurden durch die Ortsbegehungen sowie aktuelle Baugenehmigungen verifiziert.

Der Großteil der Gebäude besitzt laut den LoD2-DE Daten eine Traufhöhe von unter 6 m und eine Firsthöhe zwischen 8,01 und 11 m. Aus den vorliegenden Daten ergibt sich eine Konzentration der höchsten Gebäude im Nordwesten des Plangebiets, hier verfügen fünf Gebäude über eine Firsthöhe von mindestens 11,1 m. Auch die Traufhöhen fallen in diesem Bereich am höchsten aus, wobei nur das Mehrfamilienhaus ganz im Norden eine Traufhöhe von über 9 m erreicht und somit laut LoD2-DE Daten das am größten dimensionierte Gebäude im Plangebiet ist.

Zu beachten ist, dass eine Gegenüberstellung der LoD2-DE Daten mit den tatsächlichen Baugenehmigungen ergab, dass die Höhenwerte der LoD2-DE Daten regelmäßig über denen der tatsächlichen Baugenehmigungen lagen. Dies liegt vermutlich an der Topographie im Gebiet. Eine Proportionalität der Werte konnte durch den Vergleich sowie die Ortsbegehung jedoch bestätigt werden. Über die LoD2-DE Daten können daher die höchsten Gebäude im Gebiet bestimmt werden. Für diese wurden im Nachgang die Baugenehmigungen ausgewertet.



**Abbildung 7 Analysekarte Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe**

Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab)

Als Grundlage für die Ermittlung der Dachformen diente die Ortsbegehung. Das Plangebiet verfügt über einheitliche Dächer in Form des Satteldachs. Lediglich zwei Abweichungen, ein Flachdach und ein Walmdach, waren festzustellen.

### A.4.2.5 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion



**Abbildung 8. Biotop- und Landschaftsschutzgebietskartierung**

Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab)

Die Fläche des Plangebietes ist, bis auf einige Baulücken, komplett bebaut. Die Grundstücke verfügen aktuell häufig über große Gärten. Um das Plangebiet herum befindet sich weitere Wohnbebauung. Nordöstlich anschließend befindet sich das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“. Dieses ist etwa 100 m vom Plangebiet entfernt. Das nächstgelegene Biotop (Flachland) grenzt an das Landschaftsschutzgebiet und ist ebenfalls etwa 100m entfernt vom Plangebiet gelegen. Innerhalb oder direkt angrenzend an das Gebiet lässt sich keine zu schützende Vegetation oder Schutz- und Biotopfunktion vorfinden.

### A.4.2.6 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf eine messbare LHKW-Belastung im Bereich südlich der Freystädter Straße im Baugebiet Nr. 33 „Lohbach/ Freystädter Straße“ hin. Laut Wasserwirtschaftsamt ist nicht gänzlich auszuschließen, dass die Grundwasserbelastung aus dem Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans stammen könnte.

## A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

### A.5.1 Übergeordnete Planungen

#### A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

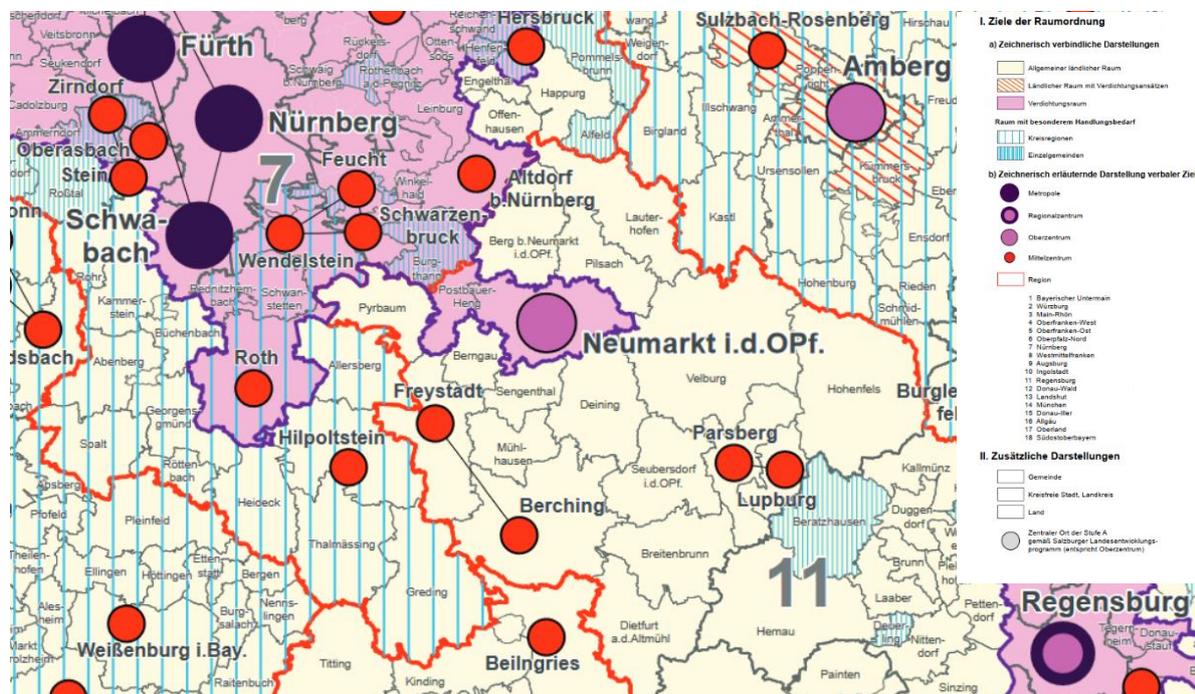


Abbildung 9\_Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2) des LEP Bayern (Stand 2020)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01. Januar 2020) zu beachten.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

#### 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. [Z. 1.1.1]
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. [G 1.1.1]
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. [Z. 1.1.2]
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. [G. 1.1.2]
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. [G. 1.1.3]

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. [G. 1.2.1]
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. [Z. 1.2.1]

## *2 Raumstruktur*

- Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. [G. 2.1.7]
- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. [G. 2.2.2]
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
  - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. [G. 2.2.5]

## *3 Siedlungsstruktur*

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.  
Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. [G. 3.1]
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. [Z. 3.2]
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. [G. 3.3]

## A.5.1.2 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (Stand 16.12.2020)

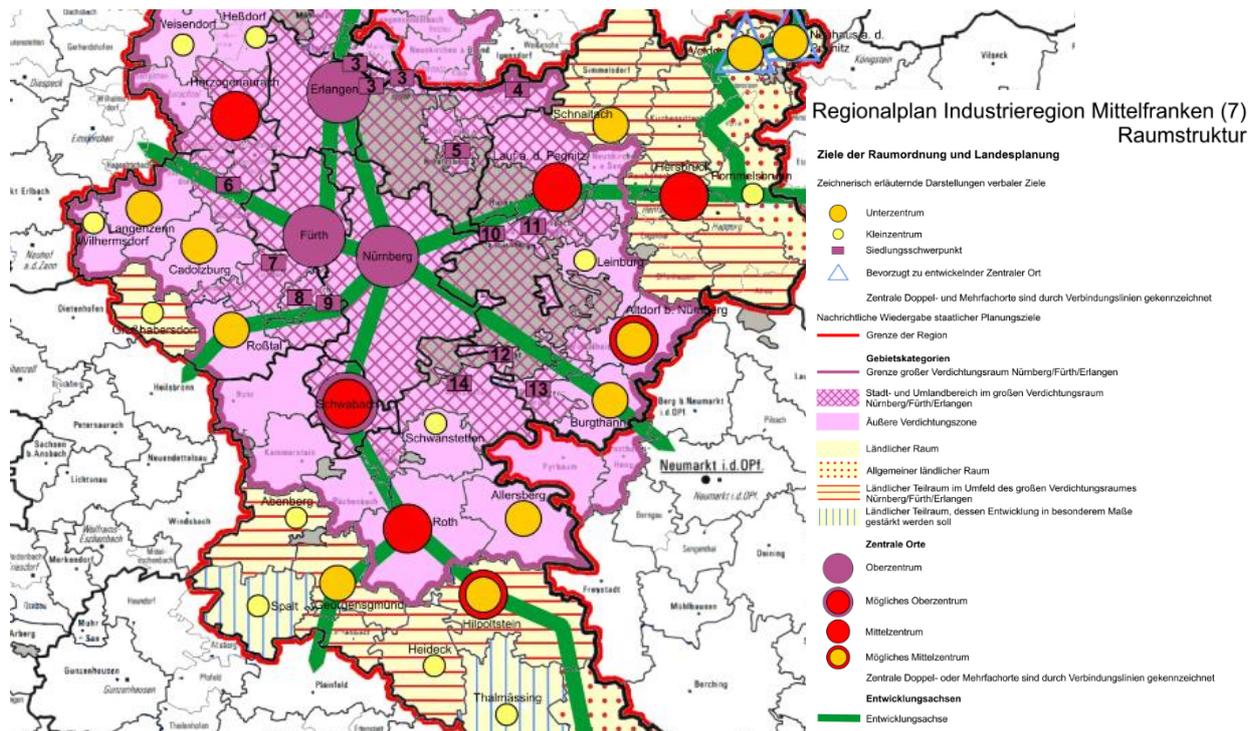


Abbildung 10\_Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (Stand: 2007)

Der zu berücksichtigende Regionalplan Industrieregion Mittelfranken stellt das Stadtgebiet als mögliches Mittelzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen dar. Hilpoltstein befindet sich auf einer Entwicklungsachse, welche sich Richtung Norden durch Roth, Schwabach, Nürnberg und Erlangen erstreckt.

### 1 Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg

- Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden. [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. [1.6]

### 2 Raumstruktur

- Die polyzentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Region soll in allen Teilräumen erhalten und weiterentwickelt werden. Eine weit gehende Vernetzung und Kooperation zwischen den einzelnen Teilräumen soll angestrebt werden. Auf eine räumlich, altersstrukturell und sozial ausgewogene Bevölkerungsentwicklung soll hingewirkt werden. [2.1.2]

- Im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und darüber hinaus in den Mittelzentren Roth und Hersbruck soll sich die weitere städtisch-industrielle Entwicklung verstärkt an der Belastbarkeit des Naturhaushalts orientieren. Durch ein System von Grün- und sonstigen Freiflächen soll der starken Belastung der Luft entgegengewirkt, die Umweltqualität verbessert sowie zur Erhaltung und Verbesserung der Erholungsnutzung beigetragen werden. [2.3.1.5]
- Im Stadt- und Umlandbereich Nürnberg/Fürth/Erlangen soll der Erhaltung und Weiterentwicklung der noch vorhandenen polyzentralen Siedlungsstruktur besondere Bedeutung beigemessen werden. Weitere großflächige und ungegliederte Siedlungsstrukturen, insbesondere im Verlauf der Entwicklungsachsen, sollen vermieden werden. [...] [2.3.2.1]
- Auf eine weitere Stärkung der zentralen Orte, insbesondere der möglichen Mittelzentren Hilpoltstein und Höchststadt a. d. Aisch sowie der Unterzentren Langenzenn und Schnaittach soll hingewirkt werden. [...] [2.3.2.2]

### 3 Siedlungswesen

- Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. [3.1.2]

#### A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan



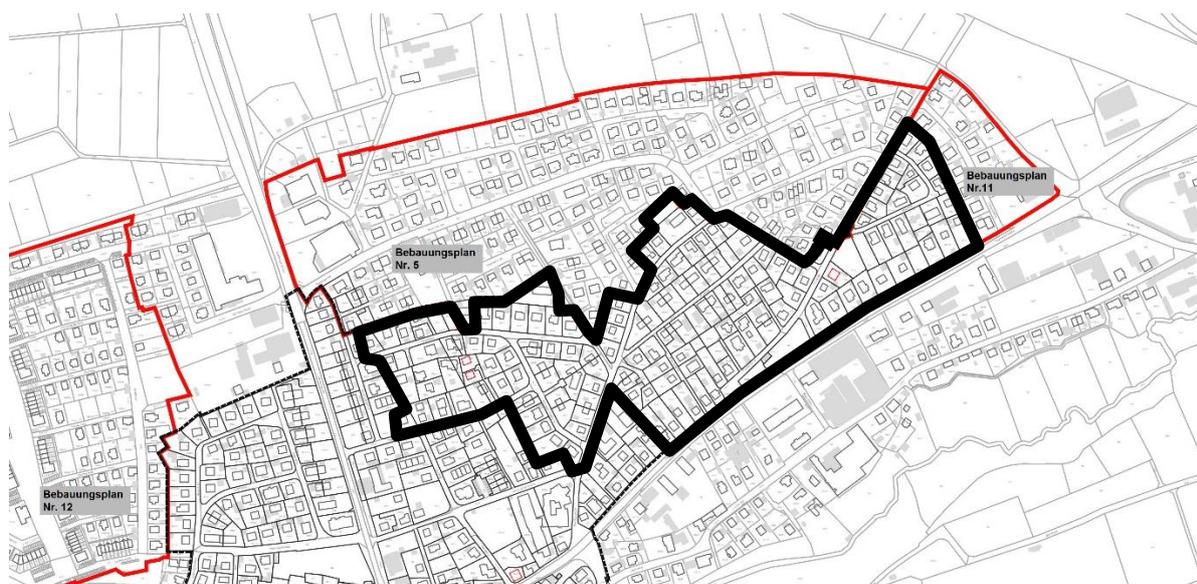
Abbildung 11\_Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Plangebiet (gelbe Umrandung)

Die Stadt Hilpoltstein verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000. Der Großteil des Plangebietes wird dort als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ausschließlich am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine gekennzeichnete Grünfläche sowie eine Sonderbaufläche.

## A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich somit gegenwärtig nach § 34 BauGB.

In der Umgebung des Plangebiets sind bereits Bebauungspläne vorhanden. Dazu gehört unter anderem der Bebauungsplan Nr. 5 „Heuberger Höhe“ im Norden des Plangebiets sowie der Bebauungsplan Nr. 11 „Am Göggelsbacher Weg“ im Nordosten des Plangebiets. Beide Bebauungspläne grenzen direkt an das Plangebiet an und wurden vor dem Hintergrund des neuen Bebauungsplans „Nördlich der Freystädter Straße“ betrachtet, um eine Verhältnismäßigkeit über den neuen Bebauungsplan hinaus zu gewährleisten.



**Abbildung 12\_ Plangebiet mit angrenzenden Bebauungsplänen**

Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab)

## A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von nach nationalem und internationalem Recht geschützte Gebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, FFH- oder SPA-Gebiete). Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 3 km südwestlich des Plangebietes (Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb 6832-471).

## A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

#### **A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen**

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

#### **A.5.4.2 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Roth Lebensraum Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen
- Bestandsaufnahmen am 23.03.2022 und am 13.04.2022 mit Fotodokumentation

#### **A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens**

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

##### **A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse**

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Wohngebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

##### **A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren**

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Barrierewirkungen

##### **A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

Durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen bedingte Störungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

#### **A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

##### **A.5.4.4.1 Verbotstatbestände**

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

##### ***Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)***

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

##### ***Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)***

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

##### ***Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)***

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

##### **A.5.4.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Vor Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden, sind diese durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu prüfen
- Umfassende Durchgrünung des Plangebietes (Verpflichtende Pflanzungen bei Neubauten)

#### **A.5.4.4.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)**

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

#### **A.5.4.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

**Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie** sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

#### **A.5.4.5.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten**

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Unter Berücksichtigung der Artenabfrage für den Landkreis Roth (Artenabfrage des LfU, Bayern, 2022) für die Lebensräume „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ wurden alle potenziell vorkommenden relevanten Arten erhoben. In weiterer Folge wird ein Vorkommen der erhobenen Arten anhand ihrer Lebensraumansprüche für das Plangebiet geprüft.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Säugetiere	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	3	2
Säugetiere	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	3	3
Säugetiere	<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	3	2
Säugetiere	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		
Säugetiere	<i>Myotis emarginatus</i>	Wimperfledermaus	1	2
Säugetiere	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr		
Säugetiere	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		
Säugetiere	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		
Säugetiere	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler		V
Säugetiere	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus		
Säugetiere	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		
Säugetiere	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		3
Säugetiere	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	1
Säugetiere	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-Fledermaus	2	D

Legende der Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Vögel 2016, Tagfalter 2016, Heuschrecken 2016, Libellen 2017, Säugetiere 2017 alle anderen bewerteten Artengruppen 2003) bzw. Deutschlands (RLD 1996 Pflanzen und 1998/2009 ff. Tiere)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Innerhalb der naturnahen Flächen (überwiegend Hausgärten) des Geltungsbereiches finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere. Mögliche Vorkommen auf Dachstühlen der Bestandgebäude können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden natürlichen Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden, sofern bei Abrissarbeiten von Bestandgebäuden und der Beseitigung von möglichen Habitatbäumen eine Prüfung auf das Vorkommen von Fledermausquartieren durch eine fachkundige Person durchgeführt wird (S. Vermeidungsmaßnahme unter A.5.4.4.2.).

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	2	3
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	3	V

Es konnten bei den Geländebegehungen keine Reptilien nachgewiesen werden. Für die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu strukturarm und bereits zu stark anthropogen überformt. Ein Vorkommen von Zauneidechse kann in Siedlungsgebieten generell nicht ausgeschlossen werden, da in Hausgärten theoretisch notwendige Habitatqualitäten für diese Art vorliegen. Da der gesamte Geltungsbereich des Verfahrens bereits bebaut ist bzw. Bau-recht vorliegt, kommt es durch das Verfahren zu keiner Verschlechterung dieser Habitatqualitäten. Darüber hinaus sind mögliche Vorkommen dauerhaften Störungen aufgrund der Nähe zum Menschen ausgesetzt (Prädation durch Haustiere, Verkehr, Gartenpflege, etc.). Unter Berücksichtigung dieser Tatsachen kann davon ausgegangen werden, dass durch das vorliegende Vorhaben für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Vögel	<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V	
Vögel	<i>Accipiter nisus</i>	Sperber		
Vögel	<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	3	
Vögel	<i>Anser anser</i>	Graugans		
Vögel	<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	V
Vögel	<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3	
Vögel	<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V	
Vögel	<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	0	1
Vögel	<i>Asio otus</i>	Waldohreule		
Vögel	<i>Aythya ferina</i>	Tafelente		V
Vögel	<i>Bubo bubo</i>	Uhu		
Vögel	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard		
Vögel	<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	V	
Vögel	<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe		
Vögel	<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		V
Vögel	<i>Cinclus cinclus</i>	Wasseramsel		
Vögel	<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2
Vögel	<i>Coloeus monedula</i>	Dohle	V	
Vögel	<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe		
Vögel	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	3
Vögel	<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan		

Vögel	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3
Vögel	<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	3
Vögel	<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht		
Vögel	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		
Vögel	<i>Emberiza hortulana</i>	Ortolan	1	2
Vögel	<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke		
Vögel	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke		
Vögel	<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3
Vögel	<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink		
Vögel	<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn		V
Vögel	<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3	
Vögel	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	V
Vögel	<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	3
Vögel	<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V	
Vögel	<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	1
Vögel	<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe		V
Vögel	<i>Larus cachinnans</i>	Steppenmöwe		
Vögel	<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	R	
Vögel	<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe		
Vögel	<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3
Vögel	<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		3
Vögel	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	
Vögel	<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V
Vögel	<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	V	
Vögel	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V
Vögel	<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	V
Vögel	<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran		
Vögel	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	
Vögel	<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2
Vögel	<i>Picus viridis</i>	Grünspecht		
Vögel	<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle	3	V
Vögel	<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2
Vögel	<i>Saxicola torquatus</i>	Schwarzkehlchen	V	
Vögel	<i>Spinus spinus</i>	Erlenzeisig		
Vögel	<i>Strix aluco</i>	Waldkauz		
Vögel	<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V	
Vögel	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3	
Vögel	<i>Turdus iliacus</i>	Rotdrossel		
Vögel	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3	
Vögel	<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3

Das Untersuchungsgebiet bietet mit seinen anthropogen geprägten Flächen und den Gehölzbeständen innerhalb von Garten- und Parkflächen grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u.a. Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Sie wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil

die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumsansprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumsansprüchen so unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes noch genügend Ersatzlebensraum finden.

Das Vorkommen von Vogelarten der Gehölzbeständen kann in der Umgebung nicht völlig ausgeschlossen werden, da für diese Arten geeignete Lebensstätten z.B. innerhalb von Hausgärten vorhanden sind. Normalerweise handelt es sich bei Gehölzen im besiedelten Raum um relativ junge Gehölze bzw. stark gepflegte Exemplare. Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Planung bereits bebaut sind bzw. Baurecht vorliegt, ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Planung zu einer Reduzierung des Habitatangebotes bzw. zu Verlusten kommt. Eine direkte Betroffenheit von Gehölzbrütern wie Neuntöter oder Dorngrasmücke ist damit mit großer Sicherheit auszuschließen.

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulle) wie z.B. die Goldammer, finden auf den Grundstücken zwar geeigneten Brutplätze jedoch sind sie ständigen Störungen ausgesetzt.

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft (z.B. Feldlerche, Feldschwirl, Goldammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Wachtel, Baumpieper) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden Bebauung sowie des Mangels an großflächigen offenen Landschaften auszuschließen.

Um eine Betroffenheit von Brutvögeln generell ausschließen zu können sind unvermeidbaren Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig (S. A.5.4.4.2).

#### **A.5.4.6 Zusammenfassung**

Die Prüfung hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan „Nördlich Freystädter Straße“ unter Berücksichtigung der unter A.5.4.4.2 angeführten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage sowie aufgrund der Überplanung (Neue Festsetzungen) von innerörtlichen Flächen kann es zu Abrissarbeiten oder zur Rodung von Bäumen kommen. Sofern es zu Abrissarbeiten von Bestandgebäuden oder zur Beseitigung von möglichen Habitatbäumen kommt, ist eine Prüfung auf das Vorkommen von Fledermausquartieren durch eine fachkundige Person durchzuführen.

---

### **A.5.5 Immissionsschutz**

Mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan wird keine Art der baulichen Nutzung festgelegt. Immissionsschutzkonflikte durch unterschiedliche Nutzungsansprüche sind daher auf vorliegender Planungsebene nicht Gegenstand. Darüber hinaus wird für das Plangebiet kein Konflikt mit dem Immissionsschutz erkannt.

### **A.5.6 Denkmalschutz**

Es befinden sich keine Baudenkmale, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler im betrachteten Bereich.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- 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 zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- 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.

---

## **A.6 Planinhalt**

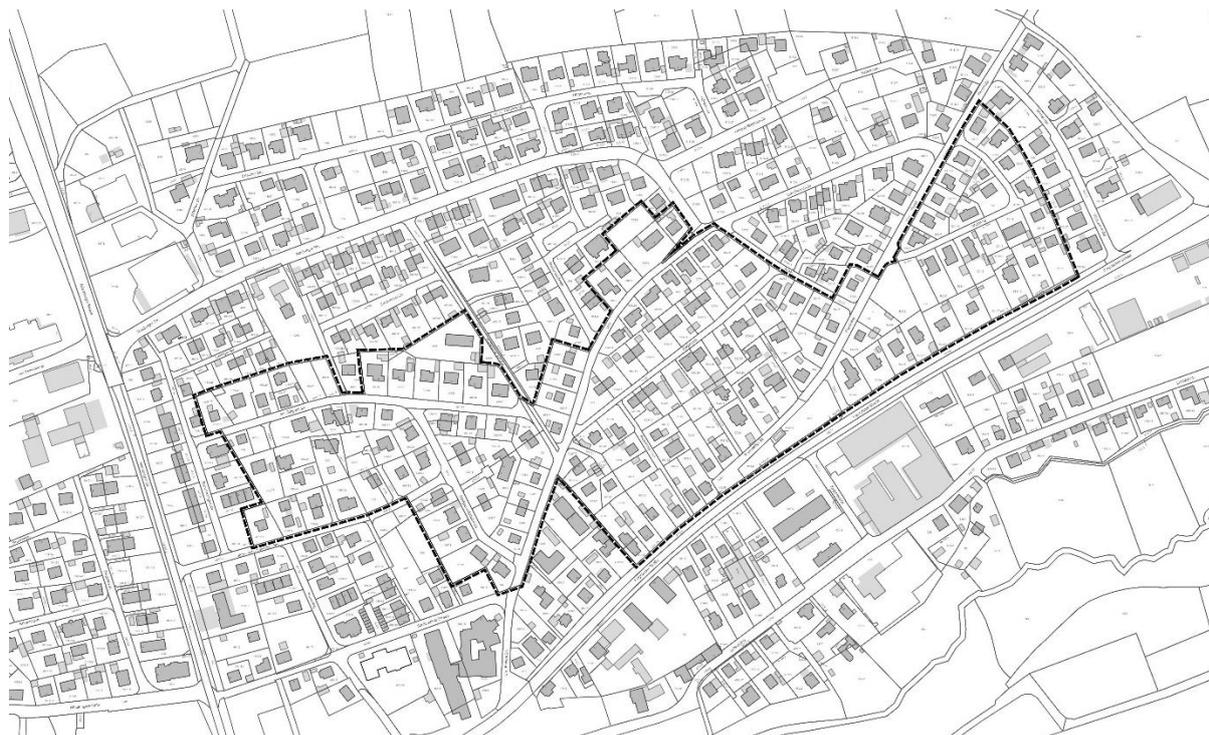
### **A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption**

Zur Umsetzung der in Kapitel A.2 erläuterten Ziele werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Allein durch Regelungen für die Bebaubarkeit mit Hilfe von textlichen Festsetzungen soll eine verträgliche Bebauung bzw. Nachverdichtung im Hinblick auf die angegebenen Planungsziele sichergestellt werden. Maßgebend ist immer die prägende bestehende Bebauung entsprechend der Bestandsanalyse. Im Einzelfall kommt es im Bestand zu Überschreitungen der Festsetzungen (Ausreißer). Durch geeignete Festsetzungen zum Bestandsschutz wird sichergestellt, dass eine bauliche Weiterentwicklung im Bestand weiterhin möglich ist.

Die Art der baulichen Nutzung bemisst sich weiterhin nach dem baulichen Zusammenhang (§ 34 BauGB). Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan kann im Gebiet jedoch ein faktisches allgemeines Wohngebiet angenommen werden. Eine kleinteilige und abschließende Regelung der Bebaubarkeit von Grundstücken, etwa durch die Festlegung von Bauräumen wird nicht angestrebt.

### **A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Freystädter Straße und wird durch diese sowie im Osten durch den Bebauungsplan Nr.11 und im Norden durch den Bebauungsplan Nr.5 begrenzt. Weitere Grenzen bilden zum Teil die Jörg-von-Leonrod-Straße sowie die Drei-Eichen-Straße. Der Geltungsbereich ist der erste Bereich, der in der vorangestellten Analyse der Innerortsbereiche nach § 34 BauGB als „geeignet“ für einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB identifiziert wurde. Für die Bewertung war die Homogenität der Bebauung, also eine grundsätzlich ähnliche städtebauliche Struktur ausschlaggebend. Diese ergab sich aus der in Kapitel 4.2 erläuterten Bestandsanalyse. Der Geltungsbereich grenzt an Gebiete an, die in der Analyse als heterogener bewertet wurden und demnach aus Sicht der Stadt Hilpoltstein weiterhin nach § 34 beurteilt werden sollen, da sie sich städtebaulich nicht in der Gebiet einfügen.



**Abbildung 13\_ Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Freystädter Straße“**  
 Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab)

### A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann entsprechend § 16 BauNVO bestimmt werden. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die zulässige Grundfläche sowie die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

#### A.6.3.1 Grundflächenzahl

Festsetzungen:

- 1.1 Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).
- 1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zum 50 vom Hundert überschritten werden.
- 1.3 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 05.06.2023) die festgesetzte Grundflächenzahl überschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:
  - 1.3.1 Bauliche Änderungen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind weiterhin zulässig, sofern die Grundfläche nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.
  - 1.3.2 Die Erhöhung der Grundfläche durch die Errichtung von Terrassen inklusive Überdachung oder Wintergärten kann ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3.3 Bei Abriss und Neubau von zulässig erbauten Hauptgebäuden ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl weiterhin zulässig, sofern die Grundflächenzahl, die vor dem Abriss bestand, nicht weiter erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird zur Steuerung auf die Festsetzung einer Verhältniszahl, also der Grundflächenzahl (GRZ), zurückgegriffen. Als Grundlage für die Festlegung der baulichen Dichte im Sinne der GRZ dienen auf der einen Seite die Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme und auf der anderen Seite die Beurteilung des Gebiets als faktisches allgemeines Wohngebiet. Für die Festsetzungen wird daher die Obergrenze der Orientierungswerte der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete herangezogen.

Die Bestandsbebauung weist in einigen Teilen bereits eine höhere GRZ auf. Für betroffene Baugrundstücke werden Regelungen zum Bestandsschutz getroffen, es wird auf das entsprechende Kapitel A.6.6 (Bestandsschutz) verwiesen. Die Festsetzungen 1.3.1, 1.3.2 und 1.3.3 sind anzuwenden, sobald die Voraussetzungen für 1.3 gegeben sind.

#### **Von den Festsetzungen abweichende Bestandsbebauung (Ausreißer):**

Die ermittelten Abweichungen von den Festsetzungen beurteilt die Stadt Hilpoltstein als nicht städtebaulich charakteristisch und prägend für den Geltungsbereich. Dementsprechend stellen die ermittelten Ausreißer keine geeignete Grundlage für die Bemessung der Festsetzungen dar.

Hinweis: Die Grundflächenzahl wurde grafisch aus der digitalen Flurkarte ermittelt. Daraus ergeben sich Unschärfen hinsichtlich der Auswahl bebauter Grundstücke mit relevanter Dichte, auch hinsichtlich nachträglicher Teilungen und der Zuordnung der Haupt- und Nebennutzungen auf den Grundstücken.

- Am Galgenbühl 10 (Fl. Nr. 493/3): 0,41 (GRZ)
- Wolfgang-Wilhelm-Straße 14 (Fl. Nr. 490/12): 0,41 (GRZ)

#### **A.6.3.2 Höchstmaß für die Grundfläche**

##### **Festsetzungen:**

- 2.1 Das absolute Höchstmaß für die Grundfläche wird in den Teilbereichen **A** und **B** auf 220 m<sup>2</sup> begrenzt. Zusätzlich darf die Grundfläche für Terrassen um 20 m<sup>2</sup> überschritten werden. Garagen und sonstige Nebengebäude sind beim Höchstmaß für die Grundflächen der Gebäude nicht zu berücksichtigen.
- 2.2 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 05.06.2023) die festgesetzte Grundfläche überschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:
- 2.2.1 Bauliche Änderungen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind weiterhin zulässig, sofern die Grundfläche nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.
- 2.2.2 Die Erhöhung der Grundfläche durch die Errichtung von Terrassen inklusive Überdachung oder Wintergärten kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.2.3 Bei Abriss und Neubau von zulässig erbauten Hauptgebäuden ist eine Überschreitung der maximalen Grundfläche weiterhin zulässig, sofern die Grundfläche, die vor dem Abriss bestand, nicht weiter erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.

Neben einer GRZ wird ein absolutes Höchstmaß für die Grundfläche der Hauptgebäude pro Baugrundstück festgesetzt. Dies dient dazu die städtebauliche Struktur vor Ort und die dadurch bedingte ökologische Durchlässigkeit zu stärken. Gebäude mit einer übergroßen Grundfläche werden eingeschränkt, ohne eine genaue Lage durch z.B. Baugrenzen festsetzen zu müssen. Insgesamt sollen Rahmenbedingungen für eine zukünftig verträgliche Entwicklung geschaffen werden.

Garagen und Nebengebäude sind bei der Ermittlung des Höchstmaßes der Grundfläche je Gebäude nicht zu berücksichtigen. Die Festsetzung bezieht sich auf Hauptgebäude nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Dabei sind Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht mit zu berücksichtigen.

Bei Grundstücksteilungen gilt die Festsetzung für alle neu gebildeten Baugrundstücke.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Bereich mit untypischer Grundstücksgröße bzw. einem untypischem Grundstückszuschnitt. Dieser Bereich ist städtebaulich nicht mit dem Rest des Geltungsbereichs vergleichbar. Ziel der Stadt ist es auch in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Die Anwendung der Festsetzung in diesem Bereich würde dazu führen, dass eine weitere Nachverdichtung nicht möglich wäre. Ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück, das die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans einhält wird jedoch als verträglich erachtet. Der Bereich wird daher als Teilbereich C mit einer eigenen Nutzungsschablone gekennzeichnet. Auf eine Festsetzung des Höchstmaßes der Grundfläche wird im Bereich C verzichtet. Dadurch ist grundsätzlich eine gröbere städtebauliche Körnung als in den umgebenden Grundstücken bzw. als in der bestehenden Bebauung möglich. Eine Einschränkung des Zulässigkeitsmaßstabs über die übrigen Festsetzungen wird jedoch als ausreichend erachtet.

Die Bestandsbebauung weist in einigen Teilen bereits eine höhere Grundfläche auf. Für betroffene Baugrundstücke werden Regelungen zum Bestandsschutz getroffen, es wird auf das entsprechende Kapitel A.6.6 (Bestandsschutz) verwiesen. Die Festsetzungen 2.2.1, 2.2.2 und 2.2.3 sind anzuwenden, sobald die Voraussetzungen für 2.2 gegeben sind.

### **Von den Festsetzungen abweichende Bestandsbebauung (Ausreißer):**

Die ermittelten Abweichungen von den Festsetzungen beurteilt die Stadt Hilpoltstein als nicht städtebaulich charakteristisch und prägend für den Geltungsbereich. Dementsprechend stellen die ermittelten Ausreißer keine geeignete Grundlage für die Formulierung der Festsetzungen dar.

Hinweis: Die Grundfläche der Gebäude wurde grafisch aus der digitalen Flurkarte ermittelt. Terrassen ließen sich hierbei nicht erheben. Als Annahme zur Beurteilung der Ausreißer wird daher eine durchschnittliche Terrassengröße von 20 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Diese wird in der Festsetzung berücksichtigt, indem eine Überschreitung der Grundfläche um 20 m<sup>2</sup> für Terrassen ermöglicht wurde.

- Am Galgenbühl 10 (Fl. Nr. 493/3): 235 m<sup>2</sup> (Grundfläche des Gebäudes) + 20 m<sup>2</sup> (Annahme Terrasse) = 255 m<sup>2</sup>

- Freystädter Straße 57 (Fl. Nr. 533/3): 228 m<sup>2</sup> (Grundfläche des Gebäudes) + 20 m<sup>2</sup> (Annahme Terrasse) = 248 m<sup>2</sup>

### A.6.3.3 Höhe baulicher Anlagen

#### Festsetzungen:

- 3.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens von baulichen Anlagen im Erdgeschoss darf die per Planeintrag festgesetzte Höhe (OK<sub>FFB</sub>) über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
- 3.2 Die traufseitige Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 7 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Zusätzlich darf im Teilbereich **A** und **C** eine Wandhöhe von 5 m und im Teilbereich **B** eine Wandhöhe von 3,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht unterschritten werden.
- 3.3 Die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 11 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum obersten Punkt der obersten Geschossebene, nicht überschreiten.
- 3.4 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 05.06.2023) die festgesetzte Grundfläche überschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:
  - 3.4.1 Bauliche Änderungen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind weiterhin zulässig, sofern die Wand- und Firsthöhe nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.
  - 3.4.2 Für zulässig erbaute Doppelhäuser die von der festgesetzten Wand- und Firsthöhe abweichen, gilt, dass zur Bewahrung des Charakters von Doppelhäusern ausnahmsweise von den festgesetzten Wand- und Firsthöhen abgewichen werden kann, sofern bei Überschreiten der zulässigen Höhe die Wand- und Firsthöhe nicht weiter erhöht wird.
  - 3.4.3 Bei Abriss und Neubau von zulässig erbauten Hauptgebäuden ist eine Überschreitung der maximalen Wand- und Firsthöhe weiterhin zulässig, sofern die maximale Wand- und Firsthöhe, die vor dem Abriss bestand, nicht weiter erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.

Die städtebauliche Kubatur wird durch eine Festsetzung von Wand- und Firsthöhe geregelt. Bei der Wandhöhe wird im Bereich A und C eine nicht zulässige Überschreitung von 7 m bzw. Unterschreitung von 5 m festgesetzt. Die Firsthöhe darf 11m nicht überschreiten. Dadurch soll im Plangebiet ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild mit grundsätzlich zwei Geschossen und eine geregelte Nachverdichtung ermöglicht werden. Im Teilbereich B (im Bebauungsplan gelb hinterlegt) befinden sich Gebäude im fränkischen Baustil, der sich durch eine stärkere Dachneigung auszeichnet. Dadurch ergeben sich geringere Wandhöhen als im restlichen Plangebiet. Um den fränkischen Baustil im Teilbereich B weiterhin zu ermöglichen wird hier eine geringere Mindestwandhöhe festgesetzt, sie beträgt 3,5 m.

Die Höhen werden über die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) gemessen. Diese dürfen die per Planeintrag (siehe Planzeichnung) festgesetzte Höhe über Normalhöhennull nicht überschreiten. Die zulässige Höhe der OKFFB wurde individuell je nach Lage im Plangebiet bestimmt. Durch die spezifisch festgesetzte OKFFB wird sichergestellt, dass die Topografie (siehe A.4.2.2) im Plangebiet nicht zu einer signifikanten ungleichen Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken führt. Der festgesetzte Wert des OKFFB gilt als Ursprungswert für die weiteren Höhenbemessungen (Wand- und Firsthöhe).

Als Grundlage für die Festsetzung von Wand- und Firsthöhe diene zunächst die digitale Auswertung des 3D-Geländemodells LoD2-DE. Die daraus entspringenden Daten zu Trauf- bzw. Firsthöhe wurden durch die Ortsbegehungen sowie aktuelle Baugenehmigungen verifiziert. Dabei ergab sich, dass die Höhenwerte der LoD2-DE Daten regelmäßig über denen der tatsächlichen Baugenehmigungen lagen (vermutlich aufgrund der Topographie im Gebiet). Jedoch konnte eine Proportionalität der Werte bestätigt werden. Über die LoD2-DE Daten konnten daher die Gebäude im Gebiet mit den höchsten Wand- und Firsthöhen bestimmt werden. Bei der Festlegung der geeigneten Höhe baulicher Anlagen wurde nicht auf die LoD2-DE-Daten zurückgegriffen, sondern stattdessen auf die Werte aus den Baugenehmigungen.

Für betroffene Baugrundstücke werden Regelungen zum Bestandsschutz getroffen, es wird auf das entsprechende Kapitel A.6.6 (Bestandsschutz) verwiesen. Zusätzlich sollen bereits errichtete Doppelhaushälften auch nach den neuen Festsetzungen ihren einheitlichen Charakter bewahren können. Daher wurde für diese eine Ausnahme in Bezug auf Wand- und Firsthöhe aufgenommen. Die Festsetzungen 3.4.1, 3.4.2 und 3.4.3 sind anzuwenden, sobald die Voraussetzungen für 3.4 gegeben sind.

#### **Von den Festsetzungen abweichende Bestandsbebauung (Ausreißer):**

Die ermittelten Abweichungen von den Festsetzungen beurteilt die Stadt Hilpoltstein als nicht städtebaulich charakteristisch und prägend für den Geltungsbereich. Dementsprechend stellen die ermittelten Ausreißer keine geeignete Grundlage für die Formulierung der Festsetzungen dar.

Hinweis: Die Ermittlung von Höhen erfolgt im Bebauungsplan über festgesetzte Höhen über Normalhöhennull (NHN). Bislang wurden die Höhen aus den Baugenehmigungen i. d. R. über Gelände ermittelt. Die Höhen des Erdgeschossfußbodens über Gelände sind in den Baugenehmigungen nicht immer klar definiert. Des Weiteren waren aufgrund des Baujahres von vereinzelt Gebäuden keine Baugenehmigungen vorhanden.

Ohne Baugenehmigungen (aus LoD2-DE Daten):

- Wolfsteiner Straße 1 (Fl. Nr. 490): Traufhöhe = 9,43 m | Firsthöhe = 12,52

Mit Baugenehmigungen:

- /

#### **A.6.4 Bauweise**

Festsetzung:

- 4.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauGB als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser). Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser), die auf einem ungeteilten Grundstück errichtet werden sind planungsrechtlich als Einzelhäuser zu werten. Die Länge von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) darf 25m nicht überschreiten.
- 4.2 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am \_\_.\_\_.\_\_) die festgesetzte Länge von 25 m überschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:

Stadt Hilpoltstein

Bebauungsplan „Nördlich der Freystädter Straße“, Rechtsverbindliche Fassung vom 21.11.2024

Begründung mit Umweltbericht

- 4.2.1 Bauliche Änderungen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind weiterhin zulässig, sofern die Länge nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.
- 4.2.2 Bei Abriss und Neubau von zulässig erbauten Hauptgebäuden ist eine Überschreitung der maximalen Länge von 25m weiterhin zulässig, sofern die maximale Länge, die vor dem Abriss bestand, nicht weiter erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.

Abweichend von der offenen Bauweise wird die Länge von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Hausgruppen auf maximal 25 m festgesetzt. Dies dient dem Erhalt des Charakters freistehender Einzelhäuser.

Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

Die Bestandsbebauung weist in einigen Teilen bereits eine höhere Länge auf. Für betroffene Baugrundstücke werden Regelungen zum Bestandsschutz getroffen, es wird auf das entsprechende Kapitel A.6.6 (Bestandsschutz) verwiesen. Die Festsetzungen 4.2.1 und 4.2.2 sind anzuwenden, sobald die Voraussetzungen für 4.2 gegeben sind.

**Von den Festsetzungen abweichende Bestandsbebauung (Ausreißer):**

Die ermittelten Abweichungen von den Festsetzungen beurteilt die Stadt Hilpoltstein als nicht städtebaulich charakteristisch und prägend für den Geltungsbereich. Dementsprechend stellen die ermittelten Ausreißer keine geeignete Grundlage für die Formulierung der Festsetzungen dar.

- Ziegelweg 9, 11 (Fl. Nr. 503/16, 503/17): 26 m (Länge der Gebäudegruppe)
- Ziegelweg 4a, 4 und 6 (Fl. Nr. 503/28, 503/10, 503/8): 29 m (Länge der Gebäudegruppe)

**A.6.5 Zahl der Wohnungen, Mindestbaugrundstücksgröße**

Festsetzungen:

5.1 Je Wohnung in Wohngebäuden in den Teilbereichen **A** und **B** wird folgendes Mindestmaß für die Größe des Baugrundstücks festgesetzt:

Mindestbaugrundstücksgröße (in m²)	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²)
100 m²	<= 40 m²
160 m²	Über 40 m² bis <= 70 m²
230 m²	Über 70 m² bis <= 100 m²
310 m²	Über 100 m²

5.2 Bei Gebäuden die hauptsächlich dem Wohnen dienen gelten die Festsetzungen zur Mindestbaugrundstücksgröße entsprechend für gewerblich genutzte Einheiten und für Räume freier Berufe.

5.3 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am \_\_.\_\_.\_\_) die festgesetzte Mindestbaugrundstücksgröße unterschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:

- 5.3.1 Bauliche Änderungen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind weiterhin zulässig, sofern die Zahl der Wohnungen nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.
- 5.3.2 Bei Abriss und Neubau von zulässig erbauten Hauptgebäuden ist eine Unterschreitung der Mindestbaugrundstücksgröße weiterhin zulässig, sofern die Zahl der Wohnungen, die vor dem Abriss bestand, nicht weiter erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Steuerung der Nachverdichtung in geordneten Bahnen. Neben der städtebaulichen Verträglichkeit steht dabei insbesondere die Nutzungsdichte im Fokus. Die Festlegungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke lassen in der Gesamtbetrachtung vielfältige Möglichkeiten zur Vergrößerung des umbauten Raumes zu. Die vorhandene Infrastruktur in den gewachsenen Siedlungsbereichen ist auf den Bestand ausgerichtet und kann eine Erhöhung der Nutzungsdichte nicht ohne weiteres aufnehmen. Das betrifft etwa die Dimensionierung von Verkehrswegen bzw. Erschließungsstraßen einschließlich der verfügbaren öffentlichen Stellplätze, die Ver- und Entsorgungsanlagen, aber auch die soziale Infrastruktur sowie Freiflächen.

Die Nutzungsdichte wird in vorliegendem Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung in Wohngebäuden beschränkt. Um die Errichtung von kleineren Wohnungen nicht zu erschweren wird die Zahl der Wohnungen in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnungsgröße festgelegt. Die Stadt Hilpoltstein hat dabei eine Einteilung in vier Wohnungsgrößen getroffen.

Mindestbaugrundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m <sup>2</sup> )
100 m <sup>2</sup>	</= 40 m <sup>2</sup>
160 m <sup>2</sup>	Über 40 m <sup>2</sup> bis </= 70 m <sup>2</sup>
230 m <sup>2</sup>	Über 70 m <sup>2</sup> bis </= 100 m <sup>2</sup>
310 m <sup>2</sup>	Über 100 m <sup>2</sup>

Mit der Festlegung werden in der Regel die gängigen Konstellationen im EFH-Segment abgedeckt, wie beispielsweise Zweifamilienhäuser oder Einliegerwohnungen. Generell gilt, dass die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gleichmäßig gestaffelt wurde. Zu berücksichtigen ist, dass die Wohnungskategorie über 100 m<sup>2</sup> nicht begrenzt und die Ausnutzbarkeit somit noch weiter gesteigert werden kann.

Die Festsetzungen zur Mindestbaugrundstücksgröße gelten entsprechend für gewerblich genutzte Einheiten und für Räume freier Berufe. Somit kann den vergleichbaren Auswirkungen von sonstigen Nutzungen, beispielsweise hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Stellplätzen, Rechnung getragen werden.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Bereich mit untypischer Grundstücksgröße bzw. einem untypischem Grundstückszuschnitt. Dieser Bereich ist städtebaulich nicht mit dem Rest des

Geltungsbereichs vergleichbar. Ziel der Stadt ist es auch in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Die Anwendung der Festsetzung in diesem Bereich würde dazu führen, dass eine weitere Nachverdichtung nicht möglich wäre. Ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück, das die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans einhält wird jedoch als verträglich erachtet. Der Bereich wird daher als Teilbereich C mit einer eigenen Nutzungsschablone gekennzeichnet. Auf eine Festsetzung der Mindestbaugrundstückgröße wird im Bereich C verzichtet. Dadurch ist grundsätzlich eine höhere Nutzungsdichte als in den umgebenden Grundstücken bzw. als in der bestehenden Bebauung möglich. Eine Einschränkung des Zulässigkeitsmaßstabs über die übrigen Festsetzungen wird jedoch als ausreichend erachtet.

Bei Grundstücksteilungen gilt die Festsetzung für alle neu gebildeten Baugrundstücke.

Die Bestandsbebauung weist in einigen Teilen bereits eine niedrigere Mindestbaugrundstückgröße auf als erforderlich. Für betroffene Baugrundstücke werden Regelungen zum Bestandsschutz getroffen, es wird auf das entsprechende Kapitel A.6.6 (Bestandsschutz) verwiesen. Die Festsetzungen 5.4.1 und 5.4.2 sind anzuwenden, sobald die Voraussetzungen für 5.4 gegeben sind.

#### **Von den Festsetzungen abweichende Bestandsbebauung (Ausreißer):**

Die Bestandsaufnahme umfasst aufgrund der verfügbaren bzw. zugänglichen Informationen lediglich die Anzahl der Wohnungen. Eine Erfassung der einzelnen Wohnungsgrößen und somit eine Bestandseinschätzung hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen kann nur eingeschränkt erfolgen und muss letztlich abgeschätzt werden. Als Annahme zur Beurteilung der Ausreißer wird für Einfamilienhäuser eine durchschnittliche Wohnungsgröße von über 100 m<sup>2</sup> und für Mehrfamilienhäuser eine durchschnittliche Wohnungsgröße von über 70 m<sup>2</sup> bis  $\leq$  100 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Die ermittelten Abweichungen von den Festsetzungen beurteilt die Stadt Hilpoltstein als nicht städtebaulich charakteristisch und prägend für den Geltungsbereich. Dementsprechend stellen die ermittelten Ausreißer keine geeignete Grundlage für die Formulierung der Festsetzungen dar.

Einfamilienhäuser:

- Ziegelweg 4a (Fl. Nr. 503/28): – 290m<sup>2</sup> statt laut Festsetzung benötigten 310m<sup>2</sup>

#### **A.6.6 Bestandsschutz**

Grundsätzlich sind die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan so gewählt, dass der wesentliche Teil der Bestandsbebauung erfasst und die bestehende städtebauliche Prägung aufgenommen wird. Der Bestand überschreitet im Einzelfall dennoch das Maß der Festsetzungen. Für diese Fälle wird eine weitere Entwicklung nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Dementsprechend beinhaltet jeder Festsetzungsbereich Regelungen zum aktiven Bestandsschutz für Grundstücke, die vor Aufstellungsbeschluss zulässig bebaut wurden.

Hinweis: Gebäude und Bauteile, die ohne Genehmigung bzw. nicht auf legale Weise errichtet wurden, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht nachträglich legitimiert.

Für sämtliche Festsetzungen gilt, dass bei einer Überschreitung im Bestand eine Entwicklung in Form von baulichen Änderungen auch weiterhin möglich ist. Voraussetzung ist dabei, dass keine weitere Überschreitung der Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt.

Auch beim Abriss und Neubau von zulässig erbauten Hauptgebäuden ist es weiterhin möglich, die jeweiligen Festsetzungen in gleicher Form wie zuvor zu überschreiten. Diese Möglichkeit wird damit begründet, dass die bereits langjährig vorhandenen Baukörper in der Bevölkerung akzeptiert sind und der Eingriff in das Eigentumsrecht verringert wird.

## **A.6.7 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

### **Festsetzung:**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Festsetzung gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut im Rahmen der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden gemäß § 29 BauGB.

Aufgrund der allgemeinen gesellschaftlichen Anstrengungen zur Energiewende und des nachweislich steigenden Bedarfs an Versorgung mit elektrischer Energie durch die Vorhaben zur Mobilitätswende ist 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.

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 (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Hauptgebäude, die innerhalb der jeweiligen Parzelle 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 m<sup>2</sup>) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- 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 beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,

- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie 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).

Das Baugebiet ist städtebaulich so geprägt, dass auf jedem 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, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige 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.

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 S. 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020).

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

Stadt Hilpoltstein

Bebauungsplan „Nördlich der Freystädter Straße“, Rechtsverbindliche Fassung vom 21.11.2024

Begründung mit Umweltbericht

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. Denn sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Sie können 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 in dem 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<sub>2</sub>-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW<sub>peak</sub> installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m<sup>2</sup> PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO<sub>2</sub> Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW<sub>peak</sub> eine jährliche Einsparung von 508 kg CO<sub>2</sub>/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

Die getroffene Festsetzung geht zudem einher mit der Novellierung der bayerischen Bauordnung, welche zwar für Wohngebäude keine verpflichtende Umsetzung von PV-Anlagen vorsieht, diese aber im Sinne einer „Soll-Vorschrift“ ab 2025 empfiehlt (siehe § 44a BauGB).

Ebenfalls angelehnt an §44a BauGB gilt die Festsetzung auch bei der vollständigen Erneuerung der Dachhaut im Rahmen der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden gemäß § 29 BauGB. Für Änderungen an Dächern ist demnach ausschlaggebend, dass sowohl die vollständige Dachhaut erneuert wird, als auch ein Vorhaben nach § 29 BauGB vorliegt. Im Folgenden wird anhand mehrerer Beispiele erläutert, in welchen Fällen die Festsetzung greift. Bei einer reinen Dachumdeckung handelt es sich i.d.R. nicht um ein Vorhaben nach § 29 BauGB, die Festsetzung würde demnach nicht greifen. Bei der Errichtung von Gauben handelt es sich i.d.R. nicht um eine Erneuerung der gesamten Dachhaut, die Festsetzung würde demnach nicht greifen. Bei der Anhebung eines bestehenden Daches gilt dasselbe. Bei einer Aufstockung eines Bestandsgebäudes inklusive Erneuerung der gesamten Dachhaut würde die Festsetzung zum Tragen kommen. Auch bei einem Dachausbau mittels Gauben, der gleichzeitig eine Erneuerung der Dachhaut vorsieht wäre die Festsetzung einzuhalten. Über diese Herangehensweise soll die Verhältnismäßigkeit der Festsetzung sichergestellt werden.

## **A.6.8 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

### Dächer

Im Baugebiet besteht eine typische Ausprägung der Dächer in Form von Satteldächern. Um auch in Zukunft eine einheitliche Optik wahren zu können wird folgendes festgesetzt.

Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Satteldächer. Dachflächen von Satteldächern sind im Teilbereich A mit einer Dachneigung von 28° - 38° und im Teilbereich B (auf dem Planblatt gelb dargestellt) mit einer Dachneigung von 28° - 45° , bezogen auf die Horizontale, auszubilden. Der größere Spielraum im Teilbereich B ist auf den dort auftretenden fränkischen Baustil zurückzuführen, der weiterhin zulässig sein soll.

Bereits errichtete Doppelhaushälften sollen auch nach den neuen Festsetzungen ihren einheitlichen Charakter bewahren können. Daher wurde für diese eine Ausnahme in Bezug auf die Dachneigung inkludiert.

Für zulässig erbaute Doppelhäuser, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 05.06.2023) von der festgesetzten Dachneigung abweichen, gilt, dass zur Bewahrung des Charakters von Doppelhäusern ausnahmsweise von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden kann, sofern bei Über- oder Unterschreiten der zulässigen Dachneigung die Dachneigung nicht weiter erhöht oder verringert wird.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z. B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind neben dem Satteldach auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig. Diese sind jedoch, nach den Vorgaben der Festsetzung 8.3 bzw. der Grünordnung, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

### Solarenergieanlagen

Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig und parallel zur Dachhaut auszuführen. Eine Aufständering ist aus Gründen der Gestaltung auch auf Flachdächern und flach geneigten Dächern nicht zulässig.

Bei einer weitestgehend geschlossenen Deckung mit liegenden Sonnenkollektoren kann auf Flach- und flach geneigten Dächern von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

### Einfriedungen

Das Ziel der Festsetzungen zu Einfriedungen besteht in einer offenen Wirkung (Städtebau). Die Ausführung von Einfriedungen als gemauerte Einfriedung sowie die Ausführung als Gabionen ist unzulässig. Einfriedungen mit Zäunen dürfen nicht blickdicht ausgeführt sein. Grüne Einfriedungen (z.B. Hecken) können hingegen blickdicht ausgeführt werden. Sockel von Einfriedungen dürfen ein Maß von 15 cm nicht überschreiten. Sockel von Einfriedungen gelten nicht als gemauerte Einfriedung.

### Fassaden

Nicht zugelassen für Außenwände sind: Glänzender Putz, andere glänzende Materialien, Fliesen oder Plattenverkleidungen, Asbestzementverkleidungen.

Für die Farbgebung der Fassaden nicht zugelassen sind: Metallische Farben, glänzende und grell leuchtende Farben, reine, unvermischte, intensive Farbtöne.

Zugelassen für die Außenwände sind: Holz, auch farbig lasiert, geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, Glas.

Zugelassen für die Farbgebung sind: Pastelltöne, erdfarbene Töne, gebrochene Weißtöne.

## **A.6.9 Grünordnung**

### **A.6.9.1 Allgemeines**

Stellplätze, Zufahrten, Wege / Zuwege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem Endabflussbeiwert von  $\leq 0,6$  auszubilden (z. B. Natursteinpflaster, Kies- o. Schotterflächen, Rasengittersteine o. Pflaster mit Rasenfuge) und müssen zum Zweck der Niederschlagswasserversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.

Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Die nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen die nicht durch Gebäude, Terrassen, Zufahrten, Wege, Stellplätze oder notwendige bauliche Strukturen (z.B. Kiestraufe) in Anspruch genommen werden, sind als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Ein-saat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind vorrangig autochthone (standortheimische) oder klimaangepasste Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Anteil autochthoner Pflanzen darf 60% nicht unterschreiten. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraumuntypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölen, sowie Nadelbäume.

Bauliche Anlagen mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach mit einer Neigung von weniger als  $5^\circ$  sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf:

- Flachdächer oder flach geneigte Dächer, technischer Bauwerke wie z.B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen, etc.
- Teilflächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern, die mit Photovoltaikanlagen, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen u. ä. belegt sind.
- Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

### **A.6.9.2 Durchgrünung**

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden.

Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Neubebauung von Grundstücken umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Bei der Errichtung neuer Bebauung sowie bei Erweiterung der Hauptnutzung ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum bzw. Obstgehölz gemäß der Artenliste A zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind frei wählbar. Zwischen den Bäumen wird ein Pflanzabstand von mind. 8 m empfohlen. Bereits vorhandene Gehölze jeglicher Art können ab einem Stammumfang von mind. 12 cm angerechnet werden. Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

### **Artenliste A - Durchgrünung**

Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: mind. 12-14 cm, optional klimaangepasste ‚Sorten/Selektionen‘, autochthone Gehölze sind mit einem \* gekennzeichnet

<i>Acer campestre</i> ,Elsrijk'	Feldahorn*
<i>Acer monospessulanum</i>	Felsen-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn*
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche*
<i>Catalpa bignioides</i> ,Nana'	Trompetenbaum
<i>Celtis occidentalis</i>	Abendländischer Zürgelbaum
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Lederhülsenbaum

## ‚Skyline‘

<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum*
<i>Juglans regia</i>	Walnuss*
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel*
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe*
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne*
<i>Liquidamber styraciflua</i>	Seesternbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Salix alba</i>	Silberweide*
<i>Salix caprea</i>	Salweide*
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide*
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide*
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche*
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling*
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere*

Zu verwendende Obstbäume, Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 10-12 cm. Es sind ausnahmslos Sorten aus der Streuobstliste der Kreisfachberatung des Landratsamtes Roth zu verwenden.

### **A.6.10 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens „Bebauungsplan Nördlich Freystädter Straße“ umfasst ausschließlich Gebiete auf denen bereits Baurecht vorliegt und die größtenteils bereits bebaut sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauliche Entwicklung im Gebiet in geordnete und landschaftsverträgliche Bahnen gelenkt werden. Darüber hinaus kommt es zu keiner Erhöhung der Bebaubarkeit von Flächen, sondern zu einer einheitlichen Regelung über die festgesetzte GRZ von 0,4. Somit kommt es zu keinen zusätzlichen unvermeidbaren Eingriffen. Folglich ergibt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans keine Verpflichtung zum Ausgleich.

### **A.6.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### **A.6.11.1 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Der Zisternenüberlauf kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Es wird empfohlen, das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu verwenden. Weiter wird empfohlen, das Regenwasser so abzuleiten, dass eine eventuelle Umstellung von Mischsystem auf Trennsystem ohne großen Aufwand auf Privatgrund vollzogen werden kann.

Bei Um- und Erweiterungsbauten kann i.d.R. der vorhandene Wasser- und Kanalgrundstücksanschluss verwendet werden. Der Zustand Kanalisation auf Privatgrund, v. a. im Bezug

auf die Dichtigkeit, ist mit der Baufertigstellung mittels Dichtigkeitsprotokoll einer Fachfirma nachzuweisen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation ist zu überprüfen.

Bei einem zusätzlichen Neubau auf dem Grundstück ohne Grundstücksteilung (separat oder an ein bestehendes Gebäude angebaut), ist i. d. R. ein separater Grundstücksanschluss für die Wasserversorgung mit eigenem Wasserzähler notwendig. Unter Umständen ist es auch sinnvoll und ratsam, einen eigenen Grundstücksanschluss für die Abwasserableitung herzustellen. Dies ist bei der Entwässerungsplanung mit der Stadt Hilpoltstein abzustimmen. In diesem Fall müsste der Bauherr die Erschließungskosten auch auf öffentlichem Grund tragen. Wird das Grundstück vor Baubeginn geteilt (eigene Flurnummer), sind für das neue Grundstück Grundstücksanschlüsse für Wasser und Abwasser notwendig. Die Stadt Hilpoltstein als Ver- und Entsorger trägt die Erschließungskosten auf öffentlichem Grund. Gleiches gilt für die verkehrliche Erschließung sofern notwendig. Sind Bordsteinabsenkungen oder/und Befestigungen von öffentlichen Grünflächen notwendig, trägt bei einem neu entstandenen Grundstück die Stadt Hilpoltstein die Kosten auf öffentlichen Grund. Erfolgt keine Teilung, trägt der Bauherr bei notwendig werdenden Straßenbauarbeiten die anfallenden Kosten.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 7 a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA sind zu berücksichtigen.

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß §13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Den Bauherren wird empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z.B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeniveau).

### **A.6.11.2 Sichtdreiecke**

Das Staatliche Bauamt Nürnberg wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf freizuhaltenen Sichtfelder hin die von Straßen, die in die St 2220 einmünden, einzuhalten sind. Die Sichtfelder sind anhand der RAST 06 zu bemessen und von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapel, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,8 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und

anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Die Einmündungen der Flurstraße sowie des Kieselwegs befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auch die einzuhaltenden Sichtfelder nach Rast 06 befinden sich, aufgrund des breiten Gehwegs und Grünstreifens nicht im Geltungsbereich. Auf eine Darstellung im Planblatt wurde daher verzichtet.

Neue oder Änderungen bestehender Zufahrten und Einmündungen bedürfen der Abstimmung und der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Nürnberg.

### **A.6.11.3 Stellplätze**

Für die erforderliche Anzahl und sonstigen Anforderungen zur Errichtung von Stellplätzen wird auf die Satzung über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Hilpoltstein (Stellplatzsatzung) vom 27.01.2022 verwiesen.

### **A.6.11.4 Leitungen**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf folgendes hin:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen Gas- und Stromleitungen der N-Ergie Netz GmbH, die auf folgendes hinweist:

„Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen Trassen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.“

### **A.6.11.5 Brandschutz**

Auf der Ebene konkreter Vorhaben und ihrer Erschließung bzw. Erschließungsplanung sind laut Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Roth folgende Aspekte zu berücksichtigen:

#### 1. Zufahrten zu den Grundstücken/ Gebäuden

Die Zufahrtsstraßen sind nach den „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr entsprechend der o.a. Richtlinie auf Grundstücken angelegt werden.

#### 2. Löschwasserverordnung

Für die Versorgung des o.a. Gebietes ist der Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes vom 28.09.2020 zu beachten.

Insbesondere aufgrund der vorgelegten Planung und dem favorisierten Maß der baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von mind. 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Höhere Werte können sich bezogen auf ein konkretes Bauvorhaben ergeben.

### 3. Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr

Soll der zweite Flucht- und Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr erfolgen (kein baulicher zweiter Flucht- und Rettungsweg im Gebäude vorgesehen / vorhanden), so ist sicherzustellen, dass jede Nutzungseinheit entweder mit tragbaren Leitern anleiterbar ist:

- Brüstungshöhe maximal 8m über Geländeoberfläche und
- Aufstellfläche gesichert, nicht durch Nebenanlagen und/oder Bepflanzungen beeinträchtigt

oder durch die Drehleiter DLK 23-12 anleiterbar ist:

- Zufahrt der DLK gesichert (Richtlinien über Flächen der Feuerwehr) und
- Aufstellfläche mit Erreichbarkeit der Nutzungseinheit gesichert ist.

### 4. Photovoltaik-Anlagen

Photovoltaik-Anlagen sollen gemäß vfdb Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 gekennzeichnet werden.

### 5. Hausnummernzuteilung

Firmen, Gebäude, etc. müssen eindeutig einem Straßenzug (Straßennamen) etc. zugeteilt werden können. Eine eindeutige Hausnummernzuteilung etc. muss erfolgen.

### 6. Rauchwarnmelder

Auf die Rauchwarnmelderpflicht gem. Art. 46 der Bayerischen Bauordnung wird hingewiesen.

## A.6.12 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Fläche des Plangebiets	132,1 ha	100 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>132,1 ha</b>	<b>100 %</b>

## **B Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

Die Stadt Hilpoltstein verfolgt das Ziel, das Wohnungsangebot im Innenbereich des Stadtgebietes zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Aktuell bemisst sich das zulässige bauliche Maß zu großen Teilen nach dem baulichen Zusammenhang (§ 34 BauGB). Dieser führt zu Bauvorhaben, die die Maßvorgaben nach § 34 BauGB ausreizen und damit zu einer sukzessiven Anhebung der Zulässigkeitsmaßstäbe beitragen.

Um dieser negativen Entwicklung entgegenzuwirken wird der Bebauungsplan „Nördlich Freystädter Straße“ aufgestellt, der einen Geltungsbereich mit einer Fläche von 132,1 ha umfasst.

#### **B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Ziel der Planung ist es, die bauliche Entwicklung im Gebiet in geordnete und landschaftsverträgliche Bahnen zu lenken. Mit dem geplanten Vorhaben sollen die Rahmenbedingungen für eine sinnvolle und nachhaltige bauliche Entwicklung geschaffen werden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Freystädter Straße“ sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Steuerung der Nachverdichtung sowie Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet
- Förderung der ökologischen Durchgängigkeit
- Geordnete Bebauung von Baulücken
- Förderung einer verträglichen Innenentwicklung (Verträgliches Nutzungsmaß und Baustrukturen)

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine Verpflichtung zum Anpflanzen von Gehölzen für Neubauten zu realisieren (s. Kap. A.6.9).

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

#### **B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

##### **B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen**

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB  
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht

- 
- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
  - **BNatSchG**  
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)  
sowie  
**BayNatSchG**  
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
    - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
    - Artenschutzrechtliche Abschichtung und Prüfung betroffener Arten
    - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
  - **BImSchG**  
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
    - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
  - **BBodSchG**  
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
    - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
  - **WHG**  
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)  
sowie  
**Bayerisches Wassergesetz**
    - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
    - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B.

Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge

- BayDschG
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
  - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

### B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

### B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotop befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.



**Abbildung 14 Biotop (rot), Wasserschutzgebiet (blau) und Landschaftsschutzgebiet (grün) im weiteren Umfeld der Planung (Bayernatlas, 2022)**

Im Weiteren Umfeld der Planung befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth - "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost) [LSG-00428.01].

Sowie einige Biotope:

- Auwald und andere Gehölze am Gänsbach im Osten von Hilpoltstein (6833-1153-002)
- Gewässerbegleitende Gehölze und Hecken am aufgestauten Lohbach in Hilpoltstein (6833-0041-001 bis 004)
- Mager-Biotopkomplex im Nordosten von Hilpoltstein (6833-1073-001)

Außerdem befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Hilpoltstein, St (2210683300082) ca. 450 m südöstlich des Plangebietes.

#### **B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Industrieregion Mittelfranken**

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, A.5.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

#### **B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**



**Abbildung 15\_ Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Plangebiet (gelbe Umrandung)**

Die Stadt Hilpoltstein verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000. Der Großteil des Plangebietes wird dort als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Ausschließlich am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine gekennzeichnete Grünfläche und Sonderbaufläche.

### **B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen**

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Roth innerhalb der naturräumlichen Einheit „Mittelfränkisches Becken“ (113-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

## **B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes**

### **B.2.1 Schutzgut Fläche**

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Der Geltungsbereich des Vorhabens beträgt etwa 14 ha. Der Großteil der Flächen ist bereits bebaut bzw. durch Bestandsbebauung versiegelt (Wohnnutzung) und befindet sich im Kernsiedlungsgebiet der Stadt Hilpoltstein. Teilweise finden sich noch vereinzelte unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

### **B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Planungsgebiet befindet sich im bereits besiedelten Kerngebiet der Stadt Hilpoltstein. Die Vegetation im Plangebiet ist vor allem durch Hausgärten sowie kleinere öffentliche Grünflächen geprägt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine weiteren nennenswerten Grünstrukturen.

Aufgrund der Tatsache, dass im Plangebiet bereits großflächig Bestands-Wohnnutzung vorliegt, ist davon auszugehen, dass vor allem typische an den Menschen angepasste Arten (z.B. Ubiquisten) im Plangebiet vorkommen. Eine detaillierte Prüfung möglicherweise betroffener Arten findet sich unter Kapitel A.5.4.5.1.

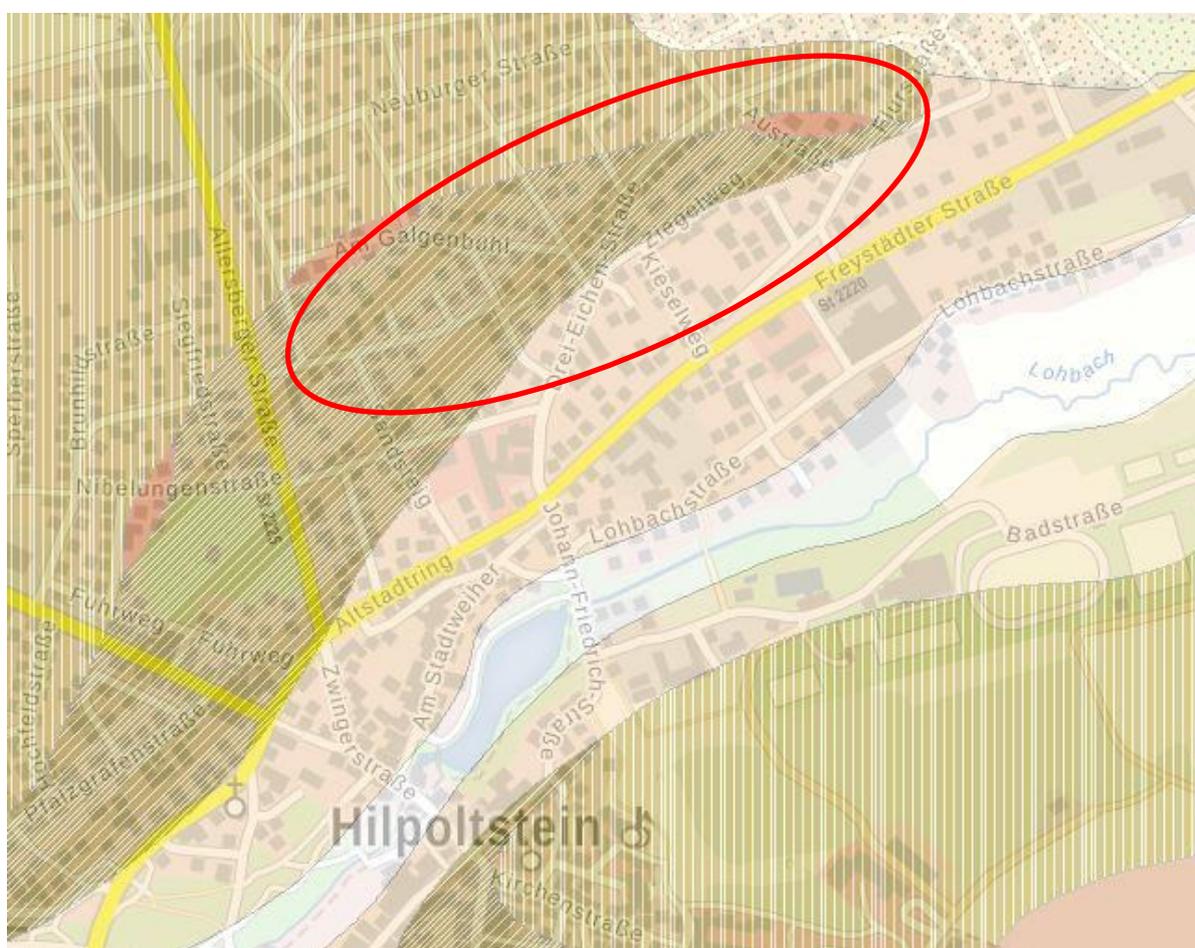
Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten und zu Straße bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von **geringer Bedeutung**.

### **B.2.3 Schutzgut Boden**

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich über vier verschiedenen Ausgangsgesteinen, wobei ein Ausgangsgestein nur fragmentarisch vorliegt. Dabei handelt es sich um:

- Im Süden des Plangebiets: Pleistozäne Flussablagerungen (qp) aus dem System des Quartärs. Das Gestein kann als „Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel“ beschrieben werden.
- Mittig im Plangebiet: Mittlerer Burgsandstein (kmBM) aus dem System des Trias. Das Gestein kann als „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 Karbonatknuern, weißgrau“ beschrieben werden.
- Im Norden der Plangebiets: Oberer Burgsandstein (kmBO) aus dem System des Trias. Das Gestein kann als „Sandstein, grob- bis mittelkörnig, Gerölle führend, graubraun, weißlich, rotgrau, rot, gebankt bis massig, selten dünnbankig, mürbe, lokal z. T. kieselig gebunden; mit Tonstein, schluffig, sandig, rotbraun, rot“ beschrieben werden.
- Fragmentarisch vorhanden: Basisletten - Oberer Burgsandstein (kmBO\*bl) aus dem System des Trias. Das Gestein kann als „Tonstein, z. T. schluffig, rotbraun, rot“ beschrieben werden.



**Abbildung 16\_Auszug aus der Geologische Karte, Plangebiet rot markiert (BayernAtlas, 2022)**

Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet „besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70 %; bodenkundlich nicht differenziert (997b)“ vor. Der Boden ist durch die bauliche Nutzung (Abtrag, Aufschüttungen, Versiegelungen, Verdichtungen, etc.) bereits stark vorbelastet.

Aufgrund der Lage in anthropogen vorbelasteten Bereichen (Überformung, Geländebewegungen, Eintrag von Rohstoffen) kann der Kf-Wert (Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens) nicht anhand von geologischen oder hydrogeologischen Karten bewertet werden, da es sich hier nicht mehr um natürlich entstandene Bodentypen handelt. Folglich werden vertiefende Betrachtung eines Fachgutachters benötigt um weitere Aussagen treffen zu können. Generell kann aber davon ausgegangen werden, dass der Boden bereits stärker verdichtet ist und durch ehemalige Baumaßnahmen vorbelastet ist.

Bewertung der Bestands-Bodenfunktion nach dem Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“: Die Bewertung wird anhand der Bodenteilfunktionen nach Kapitel 3.2 Tab. 3 vorgenommen und summativ als Orientierungszahl von 1 bis 6 beschrieben (LABO, 2009)<sup>1</sup>.

Tabelle 2.: Bewertung der Bodenfunktionen (Bewertung im Schulnotensystem 1-6, wobei 1 = Bodenfunktionen sehr gut in Takt und 6 = keine Bodenfunktionen)

Bodenfunktionen	Bewertung	Begründung
Lebensraumfunktion	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anthropogene Vorbelastung</li> </ul>
Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine potenziell natürliche Vegetation und Oberbodenschicht</li> </ul>
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenverdichtung durch ehemalige Baumaßnahmen</li> <li>• Wahrscheinlicher Eintrag von Bauschutt und Abraum in den Bodenkörper</li> <li>• Bereits verstärkte Versiegelung und Überformung (mäßig dichte Bebauung)</li> <li>• Eintrag von Emissionen (Streusalz, Staub, Abgase, etc.)</li> <li>• Vorhandensein von Gartenflächen</li> </ul>
Archiv der natur- und Kulturgeschichte	-	Keine bedeutsamen naturgeschichtlichen oder kulturgeschichtlichen Pedotope oder Pedogenesen nachgewiesen

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von **geringer Bedeutung**.

<sup>1</sup> LABO, 2009: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB

## **B.2.4 Schutzgut Wasser**

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Ca. 200 m südöstlich des Plangebietes verläuft der Lohbach. Das Gelände besitzt ein leichtes Gefälle in Richtung dieses Gewässers. Das Einzugsgebiet des Lohbachs ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb dieses Bereichs. Jedoch sind die Flächen des Plangebiets mit dem Status „Abgrenzung des Wassersensiblen Bereichs nicht möglich“ gekennzeichnet.

Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor. Das Trinkwasserschutzgebiet „St. Hilpoltstein“ liegt etwa 500 m südöstlich des Geltungsbereiches.

Aufgrund der Lage im bereits besiedelten Raum kann von Vorbelastungen für dieses Schutzgut in Folge der anthropogenen Nutzung bzw. Überformung ausgegangen werden.

Das Gelände besitzt ein geringes Gefälle in Richtung Südosten. In Folge von Starkregenereignissen kann es zu verstärkten Abflüssen in Richtung Südosten kommen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von **geringer bis mittlerer Bedeutung**.

## **B.2.5 Schutzgut Luft und Klima**

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Aufgrund der Lage im bereits besiedelten Raum ist das Plangebiet für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung. Für die Frischluftproduktion spielen die Garten- und Grünflächen im Vorhabenraum eine untergeordnete Rolle.

Eine Vorbelastung besteht durch die vorherrschende Versiegelung und Bebauung (Abwärme, Abstrahlung, Wärmeinseln etc.) im Plangebiet. Jedoch wirkt der Anteil der Garten- und Grünflächen dieser Belastung entgegen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von **geringer Bedeutung**.

## **B.2.6 Schutzgut Landschaft**

Das Gelände im Geltungsbereich ist kaum geneigt. Die Freiflächen (hauptsächlich Hausgärten) innerhalb des Vorhabenraums sind durch typisch gärtnerische Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert.

Das Plangebiet befindet sich im Kernsiedlungsgebiet der Stadt Hilpoltstein und ist durch weitere Siedlungsflächen eingefasst.

Natürliche Strukturelemente befinden sich nicht im Plangebiet. Jedoch bereichert die private gärtnerische Gestaltung das Gebiet und betont den Charakter einer vor allem durch Einfamilienhäuser geprägten Gegend in Hilpoltstein.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von **geringer Bedeutung**.

## **B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägenden Denkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich **keine Bedeutung** für das Schutzgut auf.

## **B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld nicht geeignet. Für die Erholung ist das Planungsgebiet nicht relevant, da es vorrangig der Wohnnutzung dient.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von **geringer Bedeutung**.

## **B.2.9 Wechselwirkungen**

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

## **B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **B.3.1 Wirkfaktoren**

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkungsbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

### **B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Von den ca. 132 ha, die der Geltungsbereich umfasst, werden künftig 130 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die GRZ von 0,4 kann darüber hinaus zu 50% durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO überschritten werden. Demnach kann innerhalb der ausgewiesenen Wohnbaugebiete eine Fläche von ca. 78,4 ha durch bauliche Anlagen versiegelt werden. Auf einem Großteil dieser auszuweisenden Wohnbaugebiete bestehen bereits Bestandsgebäude.

Die restlichen Bereiche bleiben unversiegelt und werden als Garten genutzt. Sie sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung mit Gehölzen zu bepflanzen.

Weiterhin befinden sich bereits Bestands-Straßenverkehrsflächen in einem Umfang von ca. 13.732 m<sup>2</sup> im Vorhabenraum.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans dient vor allem der Schaffung von einheitlichen Rahmenbedingungen um ein Ausufern von zulässigen Bebauungen nach § 34 BauGB zu begrenzen und somit klare Verhältnisse für jedermann zu schaffen.

### **B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Bei Realisierung der Planung kommt es zu keinen nennenswerten negativen Auswirkungen auf die vorhandene Fauna und Flora, da es sich bei den im Geltungsbereich befindlichen Flächen größtenteils um Bestandsflächen handelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Freystädter Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan wird sich positiv auf die Entwicklung der Ortschaft auswirken, da zukünftige Bauungen entsprechend der Festsetzungen dieses Bebauungsplans (ebenso entsprechend der festgesetzten Grünordnung) zu entwickeln sind. Dies bedeutet vor allem, dass die Festsetzungen der Grünordnung für Neuplanungen zu berücksichtigen sind. Dies führt zwangsläufig zu einer nachhaltigeren und ökologischeren Gestaltung von zukünftigen baulichen Tätigkeiten im Geltungsbereich (S. A.6.9). Jedoch sei angemerkt, dass sich jegliche zusätzliche Versiegelung negativ auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auswirkt, da es zu einem Verlust von nutzbaren Flächen (z.B. Baulücken mit artenarmem Grünland als Nahrungshabitat für die lokale Fauna) für die lokale Fauna und Flora kommt.

Die Planung führt zu **geringen Auswirkungen** auf das Schutzgut.

### **B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Im Zuge der Planrealisierung kommt es zu keinen zusätzlichen Versiegelungen, da es sich beim gesamten Plangebiet bereits um Bestandflächen handelt, die größtenteils bereits bebaut sind. Gewachsener, belebter Boden, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie für die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist, wird in keinem bzw. nur kleinflächig auf Baulücken in zusätzlichen Umfang in Anspruch genommen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Freystädter Straße“ kommt es zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da aktuelle ökologische Erkenntnisse über Festsetzungen im Bebauungsplan für zukünftige Bauvorhaben einzuhalten sind. Ein Beispiel stellt die Verpflichtung zum Pflanzen eines Baumes für je 300 m<sup>2</sup> überbaute Fläche dar. Dies führt nicht nur zu einer Durchgrünung im Plangebiet, sondern Erosion (Oberflächenabfluss) von Oberboden kann durch Durchwurzelung reduziert werden.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu **geringen Auswirkungen** in das Schutzgut.

### **B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entsteht grundsätzlich keine Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche (Ausnahme: Baulücken).

Normalerweise führt Versiegelung zu einer Verringerung der Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Außerdem führt Versiegelung zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes nach Möglichkeit über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden. Darüber

hinaus wird über die Grünordnung festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze versickerungsfähig gestalten werden müssen. Somit stellt die Aufstellung des Bebauungsplans eine Anpassung an die Probleme des Klimawandels (z.B. Starkregenereignisse) dar und berücksichtigt somit den Klimawandel.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße.

Die Planung führt voraussichtlich zu **geringen Auswirkungen** auf das Schutzgut.

### **B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima**

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Das Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans „Nördlich Freystädter Straße“ ist es, zukünftige bauliche Planungen zu ordnen und an die Auswirkungen des Klimawandels anzupassen.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser, das Verbot von „Steingärten/Schotterflächen“ oder die Verpflichtung zur Verwendung von versickerungsfähigen Wegematerialien.

Während Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu **geringen Auswirkungen** auf das Schutzgut.

### **B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet bildet bereits ein Kernbereich der Stadt Hilpoltstein. Das Gebiet ist aktuell größtenteils durch Wohnnutzungen, Gartenflächen sowie Verkehrsflächen geprägt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es nicht zu deutlichen Veränderungen der Landschaft (keine zusätzlichen Versiegelungen) im Plangebiet. Der Bebauungsplan dient vor allem der Ausweisung von Festsetzungen die eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes garantieren sollen.

Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Plangebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Durchgrünung erfährt.

Die Planung führt voraussichtlich zu **keinen negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut.

### **B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Planung führt voraussichtlich **zu keinem Eingriff** in das Schutzgut.

### **B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Im Zuge von Abrissarbeiten und Neubauten im Geltungsbereich können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch die Planung sollte es nicht zu einem generell vermehrten Verkehrsaufkommen kommen.

Erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem **keinem negativen** Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.10 Wechselwirkungen**

Normalerweise stellt die erhöhte Bodenversiegelung den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

Im vorliegenden Verfahren ist nicht damit zu rechnen, dass es zu großflächigen Neuversiegelungen kommt, da die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Freystädter Straße“ vor allem einer einheitlichen Ordnung und der Festsetzung von klimaangepassten Regelungen dienen soll.

**Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter infolge der Bodenversiegelung**

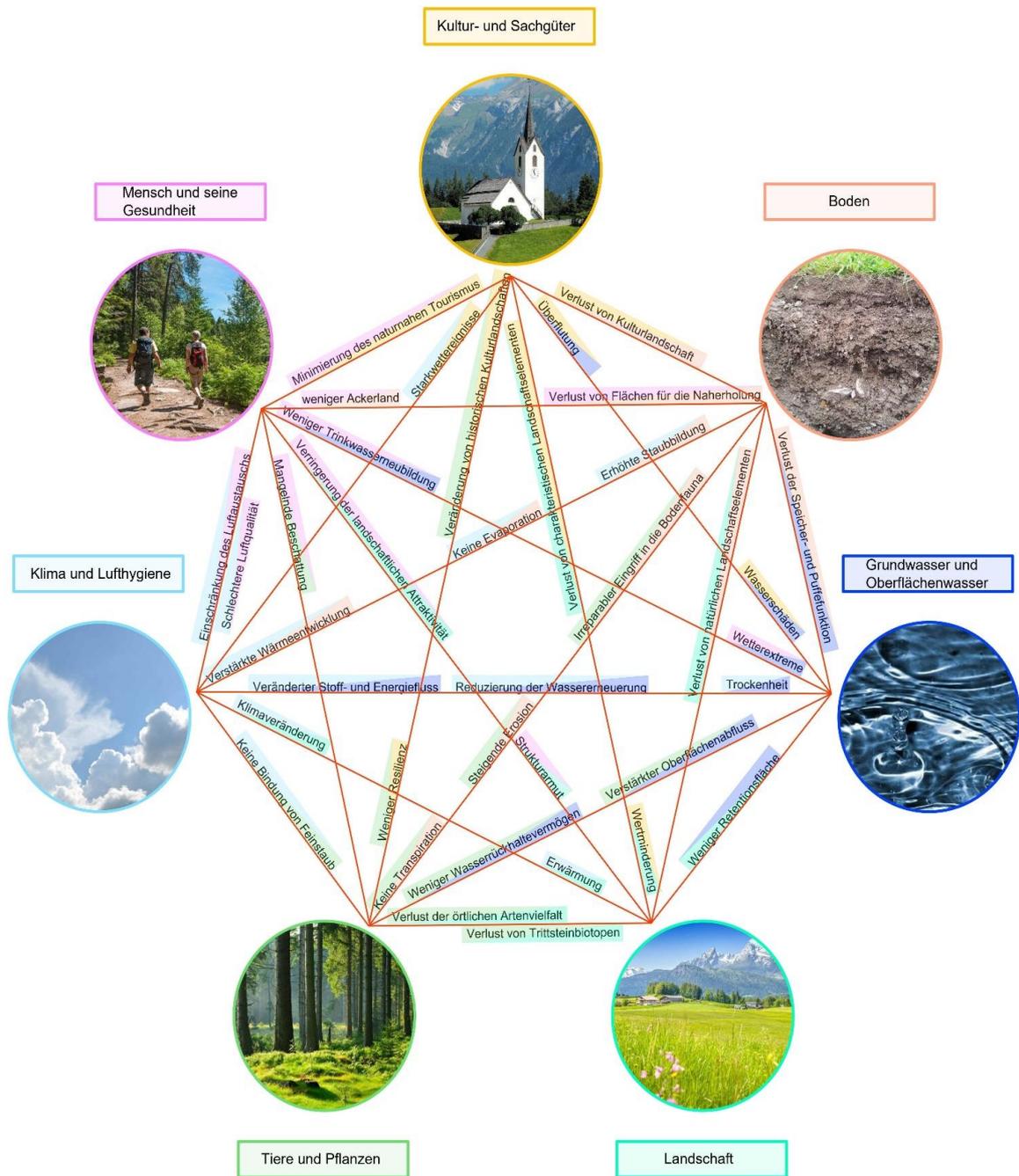


Abbildung 17\_Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

### **B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes**

#### Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

#### Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1600-1649 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.<sup>2</sup> Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht nicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern).

### **B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenbereiche.

Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht eine verringerte Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Im Zuge des Klimawandels steigt die Gefahr von Starkregenereignissen und damit die Gefahr vor Oberflächenabflüssen im Zuge von Starkregenereignissen. Aufgrund der Versickerungs- und Retentionsmöglichkeiten (Hausgärten), sowie aufgrund der geringen Topografie des lokalen Geländes, wird diese Gefahr als gering angesehen.

Das Stadtgebiet der Stadt Hilpoltstein gehört zu keiner Erdbebenzone<sup>3</sup>, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

---

<sup>2</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. <https://geoportail.bayern.de/energieatlas-karten> [Zugriff: 08.12.2022]

<sup>3</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/) [Zugriff:08.12.2022]

### **B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

### **B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Aktuell bemisst sich das zulässige bauliche Maß zu großen Teilen nach dem baulichen Zusammenhang (§ 34 BauGB). Dieser führt zu Bauvorhaben, die die Maßvorgaben nach § 34 BauGB ausreizen und damit zu einer sukzessiven Anhebung der Zulässigkeitsmaßstäbe beitragen.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplans „Nördlich Freystädter Straße“ kann nicht nur einer sukzessiven Anhebung des lokalen Zulässigkeitsmaßstabs entgegengewirkt werden. Sondern es können ebenfalls aktuelle Erkenntnisse zum Klimawandel und den daraus entstehenden Problemen durch Festsetzungen im Bebauungsplan entgegengewirkt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt somit einen sinnvollen Beitrag zum Klimawandel dar.

Wird die Planung nicht realisiert, würde sich der Standort entsprechend ungeordnet weiterentwickeln. Die Möglichkeit eine klimaangepasste und nachhaltige Entwicklung in Hilpoltstein voranzutreiben, würde nicht genutzt.

### **B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung**

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl im Bestandsgebiet. Das Gebiet ist gut erschlossen.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze</li> <li>▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG)</li> <li>▪ Durchgrünung bei Neubauprojekten</li> <li>▪ Pflanzung von einheimischen bzw. klimaresistenten Gehölzen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile</li> <li>▪ Erhalt der öffentlichen Grünfläche im naturnahen Zustand</li> <li>▪ bei Abrissarbeiten von Bestandgebäuden und der Beseitigung von möglichen Habitatbäumen ist eine Prüfung auf das Vorkommen von Fledermausquartieren durch eine fachkundige Person durchzuführen</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum</li> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> <li>▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen</li> <li>▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung vor Ort/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Förderung der Durchgrünung</li> <li>▪ Ausweisung von klimaangepassten Arten</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgrünung des Planungsgebiets bei Neubauten</li> </ul>

### B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens „Bebauungsplan Nördlich Freystädter Straße“ umfasst ausschließlich Gebiete auf denen bereits Baurecht vorliegt und die größtenteils bereits bebaut sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauliche Entwicklung im Gebiet in geordnete und landschaftsverträgliche Bahnen gelenkt werden. Darüber hinaus kommt es zu keiner Erhöhung der Bebaubarkeit von Flächen, sondern zu einer einheitlichen Regelung über die festgesetzte GRZ von 0,4. Somit kommt es zu keinen zusätzlichen unvermeidbaren Eingriffen. Folglich ergibt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans keine Verpflichtung zum Ausgleich.

### B.5.3 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Nach aktuellem Erkenntnisstand ergibt sich keine Verpflichtung zur Durchführung von artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen. In Kapitel A.5.4 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, welche zu dem oben genannten Ergebnis kam.

## B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aktuell bemisst sich das zulässige bauliche Maß zu großen Teilen nach dem baulichen Zusammenhang (§ 34 BauGB). Dieser führt zu Bauvorhaben, die die Maßvorgaben nach § 34 BauGB ausreizen und damit zu einer sukzessiven Anhebung der Zulässigkeitsmaßstäbe beitragen.

Alternative Verfahren bzw. Vorgehensweisen um das oben genannte Problem zu lösen wurden geprüft. Die vorliegende Planung stellt die beste Möglichkeit zur Lösung dar. Darüber hinaus bietet die Ausweisung des Bebauungsplans „Nördlich Freystädter Straße“ ebenfalls die Möglichkeit zukünftige Entwicklungen der Stadt nachhaltig zu entwickeln und an aktuelle wissenschaftliche Erkenntnisse anzupassen.

## B.7 Zusätzliche Angaben

### B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 23.03.2022 sowie am 13.04.2022 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten,</li> <li>▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden</li> <li>▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen</li> <li>▪ Baugrundeignung</li> <li>▪ Versiegelungsgrad</li> <li>▪ Vorhandensein von Altlasten</li> <li>▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern</li> <li>▪ Flurabstand zum Grundwasser</li> <li>▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung</li> <li>▪ Schadstoffeinträge</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emissionen, Luftqualität</li> <li>▪ Frischluftzufuhr und -transport,</li> <li>▪ Kaltluftproduktion und -transport</li> <li>▪ Einflüsse auf Mikroklima</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,</li> <li>▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen</li> </ul>

Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärm- und Geruchsemissionen</li> <li>▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen</li> <li>▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur</li> </ul>

### B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den hydrologischen Gegebenheiten (Flurabstand) sowie zur Beschaffenheit des Bau- und Bodens liegen keine detaillierten Informationen vor.

### B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Stadt Hilpoltstein, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Stadt Hilpoltstein erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage von Gebäuden bzw. Einrichtungen geprüft werden.

### B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 23.03.2022 und 13.04.2022</li> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 08.12.22]</li> <li>▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> [Zugriff: 08.12.22]</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 08.12.22]</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 08.12.22]</li> <li>▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 08.12.22]</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 23.03.2022 und 13.04.2022</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 08.12.22]</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 23.03.2022 und 13.04.2022</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 08.12.22]</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a>. [Zugriff: 08.12.22]</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 23.03.2022 und 13.04.2022</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 08.12.22]</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 08.12.22]</li> </ul>
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. <a href="https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ">https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ</a> [Zugriff: 08.12.22]</li> <li>▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. <a href="https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/">https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/</a> [Zugriff: 08.12.22]</li> <li>▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)</li> <li>▪ SSMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406</li> </ul>

## B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Nördlich der Freystädter Straße der Stadt Hilpoltstein beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als geringe zu beschreiben. Teilweise kommt es durch eine Aktualisierung der Festsetzung (z.B. Grünordnung) auch zu Verbesserungen der aktuellen Situation der einzelnen Schutzgüter.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens „Bebauungsplan Nördlich Freystädter Straße“ umfasst ausschließlich Gebiet auf denen bereits Baurecht vorliegt und die größtenteils bereits bebaut sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauliche

Entwicklung im Gebiet in geordnete und landschaftsverträgliche Bahnen gelenkt werden. Darüber hinaus kommt es zu keiner Erhöhung der Bebaubarkeit von Flächen, sondern zu einer einheitlichen Regelung über die festgesetzte GRZ von 0,4. Somit kommt es zu keinen zusätzlichen unvermeidbaren Eingriffen. Folglich ergibt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans keine Verpflichtung zum Ausgleich.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Ziel der Planung ist es, die bauliche Entwicklung im Gebiet in geordnete und landschaftsverträgliche Bahnen zu lenken. Mit dem geplanten Vorhaben sollen die Rahmenbedingungen für eine sinnvolle und nachhaltige bauliche Entwicklung geschaffen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird außerdem die Möglichkeit ergriffen, zukünftige bauliche Entwicklungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Nördlich der „Freystädter Straße“ nachhaltig zu entwickeln und aktuelle Erkenntnisse im Zuge des Klimawandels einzuarbeiten um eine resiliente Planung zu erhalten.

Der Bebauungsplan dient somit einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung zukünftiger Vorhaben im Geltungsbereich unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestands.

## C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

## D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungsverzeichnis

#### **Abbildung 1\_Plangebiet (rot umrandet) mit umliegendem Straßennetz**

Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2022 (ohne Maßstab) 7

**Abbildung 2\_Analysekarte Grundstücksgrößen** Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab) 8

**Abbildung 3\_Analysekarte Grundflächenzahl** Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab) 9

**Abbildung 4\_Analysekarte Grundfläche der Gebäude** Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab) 9

**Abbildung 5\_Analysekarte Höhe baulicher Anlagen – Traufhöhe** Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab) 10

**Abbildung 6\_Analysekarte Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe** Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab) 10

<b>Abbildung 7_Analysekarte Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe</b>	Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab)	11
<b>Abbildung 8_Biotop- und Landschaftsschutzgebietskartierung</b>	Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab)	12
<b>Abbildung 9_Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2) des LEP Bayern (Stand 2020)</b>		13
<b>Abbildung 10_Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (Stand: 2007)</b>		15
<b>Abbildung 11_Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Plangebiet (gelbe Umrandung)</b>		16
<b>Abbildung 12_Plangebiet mit angrenzenden Bebauungsplänen</b>	Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab)	17
<b>Abbildung 13_Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Freystädter Straße“</b>	Plangrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 (ohne Maßstab)	27
<b>Abbildung 14_Biotop (rot), Wasserschutzgebiet (blau) und Landschaftsschutzgebiet (grün) im weiteren Umfeld der Planung (Bayernatlas, 2022)</b>		47
<b>Abbildung 15_ Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Plangebiet (gelbe Umrandung)</b>		48
<b>Abbildung 16_Auszug aus der Geologische Karte, Plangebiet rot markiert (BayernAtlas, 2022)</b>		50
<b>Abbildung 17_Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen</b>		58

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich.....	44
Tabelle 2.: Bewertung der Bodenfunktionen (Bewertung im Schulnotensystem 1-6, wobei 1 = Bodenfunktionen sehr gut in Takt und 6 = keine Bodenfunktionen) .....	51
Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen .....	60
Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	62
Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen .....	63