

**Stadt Hilpoltstein  
Landkreis Roth**

**Bebauungsplan  
Meckenhausen Nr. 1  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„An der Pierheimer Straße“**

**3. Änderung**

**Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Vorprüfung des Einzelfalls  
im Rahmen der Maßgabe des  
§13a (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB**

**zum Stand des Entwurfes vom 01.02.2024**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorhaben und Vorhabensträger</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bestehende Verhältnisse</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Bestandes in Bezug auf die Schutzgüter und deren Empfindlichkeit</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Maßgabe des § 13a (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB</b>	<b>7</b>
4.1	Größe des Vorhabens und Planungskonzept	7
4.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter	8
4.3	Auswirkungen der Planungen in Bezug auf andere Pläne und Programme	10
4.4	Bedeutung der Planungen unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Erwägungen	10
4.5	Bedeutung der Planungen unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Probleme	10
4.6	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	10
<b>5.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung / Gesamteinschätzung</b>	<b>13</b>

## 1. Vorhaben und Vorhabensträger

### 1.1 Vorhaben, Verfahrensart und Allgemeines

Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss vom 01.02.2024 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Weiterentwicklung des Baugebiets Meckenhausen Nr. 1 „An der Pierheimer Straße“, gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans aufzustellen. Ziel der Planungen ist die Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben, um eine angemessene Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen und den Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben der Innen- vor der Außenentwicklung Rechnung zu tragen. Die Anpassung des Planungsrechtes soll den Erhalt und die Weiterentwicklung des Baugebietes sicherstellen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da mit den vorgesehenen Änderungen die Nachverdichtung und minimierte Nutzung von Grund und Boden in einer Teilfläche im Sinne der Innenentwicklung realisiert werden soll. Mit der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn beauftragt.

Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Meckenhausen Nr. 1 überplante Fläche umfasst einen Geltungsbereich von ca. 9,5 ha. Hiervon werden formell ca. 7,98 ha wie im Bestand auch als Wohnbauflächen im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Ca. 1,42 ha sind wie im Bestand auch als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die weiteren Flächen sind als Grünflächen sowie Flächen für die Versorgung festgesetzt. Grundsätzlich erfolgt mit den Planungen keine neue Flächeninanspruchnahme im Sinne des Planungsrechtes. Der Umgriff der Änderung erfasst nur die bereits planungsrechtlich gesicherten Flächen. Die nun festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen den auch im Bestand diesbezüglich vorgenommenen Maßgaben.

Für die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB ist daher die sog. Prüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB notwendig, da die formell festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB das Maß von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet, das max. Maß von 70.000 m<sup>2</sup> aber sicher unterschreitet. Dies wird mit der vorliegenden Unterlage entsprechend vorgenommen

### 1.2 Rechtsgrundlage

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Meckenhausen Nr. 1 sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist

Auszug aus § 13a BauGB:

#### **§13a Bebauungspläne der Innenentwicklung**

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Im vorliegenden Fall ist daher die Fallgestaltung gem. Nr. 2 einschlägig, da die formell festgesetzte Grundfläche mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Konkret ergibt sich folgende relevante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO:

Festgesetztes WA = 79.481 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = 31.792,4 m<sup>2</sup> festgesetzte maßgebliche Grundfläche i. S. d. § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO

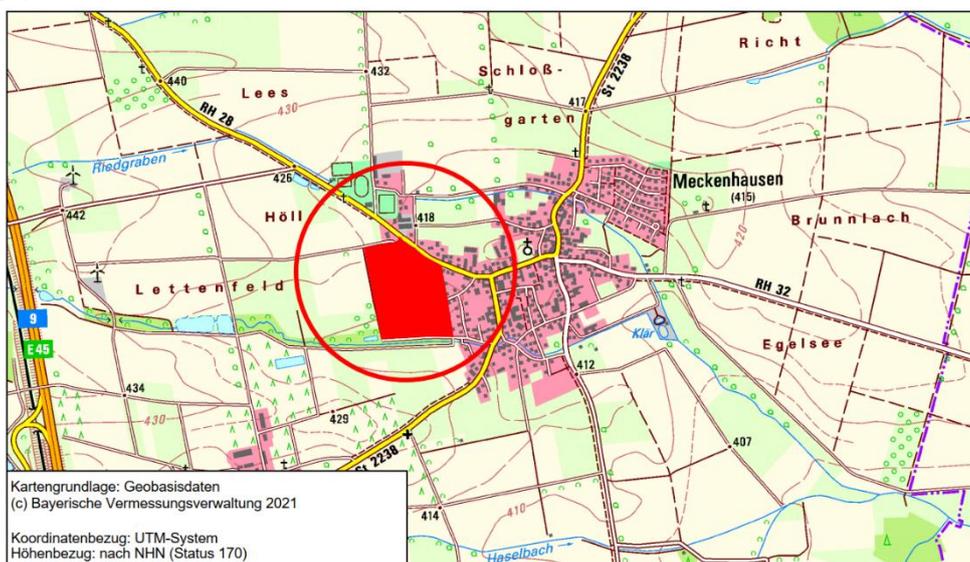
Ausdrücklich wird nochmals darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Meckenhausen Nr. 1 keine neuen überbaubaren Flächen festgesetzt werden. Es werden lediglich Maßgaben zur Bauweise sowie bzgl. örtlicher Bauvorschriften und Grünordnerischen Festsetzungen angepasst. Da formell hierfür der nun gewählte Flächenumgriff herangezogen werden muss, wird eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls gem. den Vorgaben der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt.

## 2. Bestehende Verhältnisse

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans befindet sich am Nordwestrand von Meckenhausen. Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch die Verkehrsflächen der Ortsstraße Meckenhausen F (RH 28)
- im Osten: durch Siedlungsstrukturen von Meckenhausen
- im Süden: durch den Hackenbach und daran angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen: durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des 3. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Übersichtskarte mit Kennzeichnung Geltungsbereich (rot markierte Fläche)

© Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Der Geltungsbereich umfasst mit der vorliegenden 3. Änderung die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 260/1, 260/2, 260/3, 260/5, 261, 262, 263, 264, 269, 270, 271, 272, 272/1, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 278/1, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 286/1, 287, 288, 288/1, 288/2, 288/3, 289, 289/1, 289/2, 289/3, 289/4, 289/5, 289/6, 289/7, 289/8, 289/9, 289/10, 289/11, 289/12, 289/13, 289/14, 289/15, 286/16, 289/17, 289/18, 289/19, 289/20, 289/21, 289/22, 289/23, 289/24, 289/25, 289/26, 289/27, 289/28, 289/29, 289/30, 289/31, 289/32, 289/33, 289/34, 289/35, 289/36, 286/37, 289/38, 289/39, 289/40, 289/41, 289/42, 289/43, 729, 729/1, 729/2, 729/3, 729/4, 729/5, 729/6, 729/7, 729/8, 729/9, 729/10, 729/11, 729/12, 729/13, 729/14, 729/15, 729/16, 729/19, 729/20, Gemarkung Meckenhausen, sowie Teilflächen der Flurnummern 162, 234, 262 und 303, jeweils Gemarkung Meckenhausen. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 9,5 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Änderung des Planungsrechtes innerhalb der bereits für Siedlungszwecke genutzten Flächen erforderlichlich

Die zur Änderung vorgesehene Teilfläche befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Meckenhausen. Sie werden bereits intensiv für Wohnnutzungen genutzt.

### 3. Beschreibung des Bestandes in Bezug auf die Schutzgüter und deren Empfindlichkeit

Schutzgut	Beschreibung	Empfindlichkeit
Mensch	<p>Das Planungsgebietes wird bereits umfassend für Wohnzwecke genutzt. Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher eine Siedlungsentwicklung umfassend zulässt. Für die dortigen Bewohner besteht eine Erholungsfunktion. Für Kinder wurde ein Spielplatz innerhalb des Quartiers eingerichtet.</p> <p>Am Nordrand des Quartiers verläuft eine Kreisstraße, aus der Verkehrslärmbelastungen entstehen können. Des Weiteren befindet sich dort ein Gewerbebetrieb, ein Schützenhaus sowie das örtliche Feuerwehrgerätehaus. Hinweise auf Überschreitungen relevante Immissionsgrenzwerte liegen aber nicht vor.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Siedlungs- und Ortszusammenhang von Meckenhausen.</p>	<p><input type="checkbox"/> sehr empfindlich  <input checked="" type="checkbox"/> bedingt empfindlich*  <input type="checkbox"/> nicht empfindlich</p>
Tiere	<p>Zur Ermittlung der geschützten Arten nach BNatSchG wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Es zeigt sich, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Arten von der Planung betroffen sind.</p> <p>Es ist mit Vorkommen der typischen, störungsempfindlichen Arten des Siedlungszusammenhangs zu rechnen. Randeingrünungen im Westen können potenzielle Bruthabitate für gehölbewohnende Arten besitzen. Durch Maßnahmen zu Erhalt der dortigen Bäume können die Auswirkungen aber gering gehalten werden.</p>	<p><input type="checkbox"/> sehr empfindlich  <input checked="" type="checkbox"/> bedingt empfindlich  <input type="checkbox"/> nicht empfindlich</p>

Pflanzen	Der vorhandene Baum- und Strauchbestand in den Randbereichen ist aus stadtklimatischen Gründen und teilweise als Biotopverbund erhaltenswert. Der Geltungsbereich selbst weist aber keine hochwertigen Biotope auf. Die genutzten Flächen zeichne sich durch die typischen Gartenentwicklungen von Wohnflächen aus. Das Vorkommen von gefährdeten Pflanzenarten ist nicht bekannt. Die Lebensraumeignung hierfür wird als gering eingestuft.	( ) sehr empfindlich ( ) bedingt empfindlich (X) nicht empfindlich
Boden	Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsgebietes von Meckenhausen. Der überwiegende Teil der überplanten Flächen ist bereits durch bauliche Anlagen, Straßen und Freiflächennutzungen versiegelt. Einzelne Grundstücke wurden noch nicht bebaut. Planungsrechtlich ist gem. des geltenden Planungsrechtes in den festgesetzten Wohnbauflächen bereits jetzt eine Bodenversiegelung mit bis zu 40 % zulässig. Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Es kann durch die Planungen zu Nachverdichtungen im Bestand kommen. Bisher nicht bebaute Grundstücke werden ggf. zukünftig bebaut. Der aktuelle Zustand des Bodens entspricht nicht dem natürlich vorkommenden Bodentyp, es sind umfassende Bodenversiegelungen mit vorher erfolgten Eingriffen für Fundamentierung und sonstige Gründungen vorhanden. .	( ) sehr empfindlich (X) bedingt empfindlich ( ) nicht empfindlich
Wasser	Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Für die überplanten Flächen besteht eine genehmigte und realisierte Entwässerung im Mischsystem. Oberflächenwasser kann aber zumindest teilweise im Plangebiet breitflächig versickert werden. Weitere Niederschlagsmengen aus Dachflächen und befestigten Flächen können im Übrigen bei noch nicht bebauten Grundstücken dort zunächst zurückgehalten werden und gedrosselt abgeleitet werden.	( ) sehr empfindlich ( ) bedingt empfindlich (X) nicht empfindlich
Luft	Das Plangebiet weist trotz der Randlage im Übergang zu zur freien Landschaft keine lufthygienischen Besonderheiten auf. Es ist durch die bereits bestehenden Siedlungsnutzungen gekennzeichnet. Durch die Begrenzung der zulässigen Bebauung kann aber weiter Frischluft aus den unbebauten höher liegenden Flächen in Richtung Ortszentrum von Meckenhausen einfließen.	( ) sehr empfindlich ( ) bedingt empfindlich (X) nicht empfindlich
Klima	Das Planungsgebiet ist aufgrund der Lage und der bestehenden bzw. zulässigen Nutzungen als Stadt-Klimatop / Stadtrand-Klimatop zu bezeichnen, geprägt durch die Wohnnutzungen. Besondere lufthygienischer Belastung sind nicht zu erwarten. Durch die bestehenden Versiegelungen kommt es bereits im Bestand zu einer gewissen Erhöhung der bodennahen Lufttemperaturen mit entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Mikroklima.	( ) sehr empfindlich ( ) bedingt empfindlich (X) nicht empfindlich

Fläche	Der überwiegende Teil der Planflächen ist bereits durch Siedlungsnutzungen geprägt. Die Flächeninanspruchnahme ist bereits erfolgt. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht regelt zudem bereits umfassend die insgesamt mögliche Flächeninanspruchnahme in diesem Bereich.	( ) sehr empfindlich ( ) bedingt empfindlich (X) nicht empfindlich
Landschaft	Die überplanten Flächen sind durch ihre bereits jahrelang bestehende Wohnnutzung in Ortsrandlage gekennzeichnet. Das lokale Landschaftsbild wird durch diese Bebauungen sowie die weiteren Siedlungsstrukturen von Meckenhausen geprägt. Im Süden prägen die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen des Hackenbachs das Landschaftsbild. Im Westen prägen die Ortsrandeingrünungen in Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie einer größeren Grünfläche mit umfangreichem Baumbestand das Landschaftsbild.  Es handelt sich insgesamt um eine gewachsene Gesamtstruktur, deren Auswirkungen bereits bei Aufstellung der Planungen im Jahr 1982 abgewogen wurde.	( ) sehr empfindlich ( ) bedingt empfindlich (X) nicht empfindlich
Kultur- und Sachgüter	Bau – und Bodendenkmäler sind weder im Plangebiet selbst noch im relevanten städtebaulichen Umfeld bekannt.	( ) sehr empfindlich ( ) bedingt empfindlich (X) nicht empfindlich

#### 4. Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Maßgabe des §13a (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB

Nachfolgend sind alle wichtigen Kenndaten gemäß Anlage 2 BauGB aufgeführt.

##### 4.1 Größe des Vorhabens und Planungskonzept

Überplante Flächen	ca. 94.587 m <sup>2</sup>
Bereits festgesetzte Wohnbauflächen:	ca. 79.481 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	ca. 13.826 m <sup>2</sup>
Flächen für die Versorgung	ca. 106 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.174 m <sup>2</sup>
Zulässige GRZ	0,4

Im Zuge der vorliegenden Planungen werden keine Anpassungen an diesen maßgeblichen Kriterien vorgenommen. Es werden die zulässigen Bauhöhen geregelt, die überbaubaren Flächen neu geordnet und grünordnerische Maßgaben neu festgesetzt. Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften neu geregelt und Maßnahmen zur Minimierung der Folgen des Klimawandels bestimmt. Maßgebliche Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten. Im Einzelnen stellen sich die Auswirkungen allgemein aber wie folgt dar:

## 4.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

### Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist durch eine bereits für Wohnzwecke im überwiegenden Teil des Planungsgebietes erfolgte Flächeninanspruchnahme gekennzeichnet und in diesen Bereichen bereits entsprechen dieser Nutzung versiegelt. In Teilen sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden. Für den gesamten Geltungsbereich der vorliegenden Änderung besteht umfassend Planungsrecht, welches den Eingriff in den Boden bereits zulässt. Durch die Änderung ergeben sich hier keine Veränderungen.

Durch die Planung wird eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht. Zwar können hierdurch zulässige zusätzliche Bodenversiegelungen entstehen, diese werden aber durch Fortführung der Begrenzung der Flächenversiegelung wie im Bestand begrenzt. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet und der geplanten nutzungsbedingt notwendigen Verkehrs- und Bewegungsflächen muss von einem Versiegelungsgrad 40%, ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar, wären aber auch im Bestand bereits so möglich gewesen.

Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die sich aus einer möglichen Nachverdichtung ergebenden zusätzlichen Versiegelung weiter reduziert. Somit ist insgesamt von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen. Durch die getroffene Begrenzung der zulässigen Versiegelung sowie den getroffenen Vermeidungsmaßnahmen in Form von Gründächern, Retentionsräumen etc. werden die Auswirkungen der Planungen aber deutlich minimiert, so dass im Ergebnis nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen ist.

### Schutzgut Wasserhaushalt

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

### Schutzgüter Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist als durch die bereits bestehende Bebauung bestimmt. Positive Auswirkungen auf Klima und Luft sind aus der Bestandsnutzung nicht zu erwarten. Die Bäume und Gehölze entlang der Gebietsgrenzen im Westen und Süden werden erhalten und können weiterhin positiv auf das Kleinklima wirken. Sie werden durch die neu aufgenommenen Verpflichtungen zur Randeingrünung gestärkt. Dies gilt auch für die weiteren grünordnerischen Festsetzungen zur Gestaltung von Vegetationsflächen innerhalb des Wohngebietes. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Kleinräumlich können zu einem gewissen Grad Veränderungen in den Luftstromrichtungen entstehen. Insgesamt sind aber im städtebaulichen Gesamtzusammenhang keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Luftstromrichtungen zu erwarten.

Die Maßgaben zur verpflichtenden Errichtung von Gründächern sowie der Ausschluss von Stein- und Kiesgärten wirken minimierend auf die Auswirkungen

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

### **Schutzgüter Pflanzen/Tiere**

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl einer Fläche mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Im Wesentlichen wird das Planungsgebiet durch die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs genutzt.

Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange liegen nicht vor. Durch die nun im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans getroffenen konkreten Grünordnungsfestsetzungen kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Bereits vorhandene Baum- und Gehölzstrukturen, werden im Bestand erhalten und sind während Bauarbeiten zu schützen. Dies ist als positiv für die vorhandene Fauna zu bewerten. Die erneut verpflichtend aufgenommenen Randeingrünungen können neue Biotopstrukturen für heckenbrütende Arten schaffen. Die geplanten Siedlungsnutzungen lassen unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

### **Schutzgut Mensch**

Die Flächen des Planungsgebietes wurden bereits intensiv als Wohnbauflächen genutzt. Durch die Planungen wird die Wohnbaunutzung intensiviert und eine Nachverdichtung mit entsprechenden geringfügigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen ermöglicht. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie im Planungsgebiet selbst wird mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz entgegengewirkt. Die festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz tragen somit zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bei.

Durch die Nachverdichtung im Innenbereich kann die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden. Es werden Möglichkeiten zur Weiterentwicklung im Bestand geschaffen, was auch der guten Entwicklung der Altersstrukturen in Meckenhausen insgesamt zuträglich ist. Für die zusätzlichen Bewohner ergeben sich aus der Umsetzung der Wohnmöglichkeiten auch neue Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Es ist somit in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

### **Schutzgut Landschaft / Fläche**

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch die bestehenden Siedlungsflächen im Umfeld geprägt. Mit der vorliegenden Planung wird die Nachverdichtung der bereits vorhandenen Wohnnutzung ermöglicht. Dabei wird im Rahmen der Höhenentwicklung darauf hingewirkt, dass sich optisch so wenige Auswirkungen wie möglich auf das städtebauliche Umfeld ergeben. Die Pflanzverpflichtungen zu den Randeingrünungen sogar für einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Mit den Planungen werden die Möglichkeit zur Nachverdichtung von bereits zu Wohnzwecken im Sinne der Siedlungsnutzung genutzten innerörtliche Flächen geschaffen. Durch die vorgesehene maßvolle Nachverdichtung wird ein Beitrag zur Minimierung des Landverbrauchs geleistet. Die Planungen entsprechen den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen. Für die Flächen besteht zudem bereits umfassend Bauplanungsrecht. Eine Flächeninanspruchnahme wäre daher bereits bauordnungsrechtlich zulässig. Mit den nun getroffenen Maßgaben des Bebauungsplans werden die Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahmen durch die Begrenzung der Versiegelung, dem Ausschluss von Stein- und Kiesgärten sowie den Maßgaben zur Grünordnung minimiert.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Somit ist nicht von Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

#### **4.3 Auswirkungen der Planungen in Bezug auf andere Pläne und Programme**

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilpoltstein bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.06.2023) weist Hilpoltstein die Funktion des Mittelzentrums in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zu. Für Meckenhausen selbst sind keine landesplanerischen Ziele definiert.

Entsprechend der Strukturkarte des LEP befindet sich Hilpoltstein und Meckenhausen im sog. allgemeinen ländlichen Raum innerhalb des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen.

Die Stadt Hilpoltstein befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Region Nürnberg“. Hilpoltstein wird als mögliches Mittelzentrum an einer Entwicklungsachse bestimmt. Es befindet sich lt. Strukturkarte des Regionalplans im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen.

#### **4.4 Bedeutung der Planungen unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Erwägungen**

Im für den Zeitpunkt der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans 1982 üblichen Umfang sind bereits im bestehenden Planungsrecht Vermeidungs-, Minimierungs-, Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt worden. Dies betrifft insbesondere die Begrenzung der Bodenversiegelung und die Randeingrünung. Hieran wird mit der vorliegenden Änderung im Wesentlichen festgehalten, so dass sich keine anderweitigen Auswirkungen als mit dem bestehenden Planungsrecht grundsätzlich bereits zulässig einstellen werden. Eine Nachverdichtung und Weiternutzung innerhalb des bereits für Siedlungsnutzungen genutzten Ortszusammenhangs von Meckenhausen wird gefördert, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden. Es werden im Sinne der nachhaltigen Weiternutzung der bereits bestehenden Siedlungsstrukturen neue Anreize geschaffen.

#### **4.5 Bedeutung der Planungen unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Probleme**

Umweltbezogene oder gesundheitsbezogene Probleme sind aus den Planungen nicht zu erwarten.

Mit der Nachverdichtung im Bestand entstehen zu einem gewissen Grad zusätzliche Bodenversiegelungen. Da der zulässige Gesamtversiegelungsgrad innerhalb der überplanten gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht erhöht wird, ergeben sich aus der nun getroffenen Flexibilisierung der überbaubaren Flächen im Ergebnis keine anderweitigen Auswirkungen als bereits im Bestand zulässig.

Mögliche Immissionsbelastungen innerhalb des Plangebietes ergeben sich wie im Bestand und sind als gering einzustufen. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen auf das Umfeld ergeben sich aller Voraussicht nach nicht, da keine anderweitigen Nutzungen als im Bestand auch schon zulässig mit den Planungen ermöglicht werden.

Die Weiterentwicklung der bereits festgesetzten Randeingrünungen sichert die Umweltbelange im Sinne der landschaftlichen Einbindung. Die geplanten aktuellen Grünordnungs- sowie Klimafestsetzungen sichern die angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange.

#### **4.6 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

Das BNatSchG einschl. deren Inhalte zur Eingriffs-/ Ausgleichsregelung sowie das BImSchG ist zu beachten. Im vorliegenden Fall werden keine neuen überbaubaren Flächen festgesetzt und die Festsetzung zur max. versiegelbaren Fläche (Grundflächenzahl) analog dem bisherigen Planungsrecht festgesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen im Sinne der bisherigen Eingriffs-/Ausgleichsregelungen zu erwarten sind und somit auch keine Anpassungen erforderlich werden. Die Maßgaben des BImSchG sind durch die bereits getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz umfassend beachtet.

Eine Nachverdichtung des Stadtgebietes im Sinne einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden wird aufgrund der Lage des Planungsgebiets, insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Situation für angemessen gehalten.

## 5. Merkmale der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans

Prüfung der Merkmale der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans in Bezug auf:

<p>die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</p>	<p>Die Auswirkungen beziehen sich vor allem auf die Versiegelung von offenen Bodenflächen durch den Bau von Gebäuden und Verkehrsanlagen. Aufgrund der des bereits bestehenden Planungsrechtes ist die Zulässigkeit dieser Auswirkungen aber bereits im Bestand gegeben und somit als gering einzustufen. Eine Umkehrbarkeit ist nicht gegeben.</p>	<p>( ) erheblich betroffen                  ( ) möglicherweise betroffen                  (X) nicht (erheblich) betroffen</p>
<p>den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen</p>	<p>Ein grenzüberschreitender Charakter ist nicht erkennbar.</p>	<p>( ) erheblich betroffen                  ( ) möglicherweise betroffen                  (X) nicht (erheblich) betroffen</p>
<p>die Risiken für die Umwelt, einschl. der menschl. Gesundheit</p>	<p>Risiken für die Umwelt, einschl. der menschl. Gesundheit sind nicht zu erwarten. Die Schallimmissionsbelastung innerhalb des Plangebiets sind als verträglich einzustufen. Auswirkungen diesbezüglich auf das Umfeld sind nicht zu erwarten. Sie werden zudem durch eine Begrenzung der Emissionen soweit reduziert, dass gesunde Nutzungsverhältnisse nicht gefährdet sind.</p> <p>Auswirkungen auf die Umwelt allgemein sind durch das bestehende Planungsrecht sowie bisherigen Festsetzungen in erheblichem Umfang nicht zu erwarten. Die Anwendung modernen Planungsrechtes sowie des öffentlichen Anspruches an die Berücksichtigung der Umweltbelange bei den Planungen (z.B. Ausschluss von Stein- und Kiesgärten etc.) minimieren im Planungsprozess eher die bereits im Bestand zulässigen Risiken für die Umwelt. Konkrete spezifische neue Risiken ergeben sich für die Umwelt aus den Planungen nicht.</p>	<p>( ) erheblich betroffen                  ( ) möglicherweise betroffen                  (X) nicht (erheblich) betroffen</p>

den Umfang der räumlichen Ausdehnung der Auswirkungen	Die Auswirkungen begrenzen sich auf das Planungsgebiet. Die Schallemissionsauswirkungen sind durch die getroffenen Festsetzungen begrenzt.	( ) erheblich betroffen ( ) möglicherweise betroffen (X) nicht (erheblich) betroffen
die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Durch die Bebauung und Nachverdichtung von brachliegenden Flächen innerhalb des Stadtgebietes, welche zudem umfassend bereits planungsrechtlich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, sind keine Auswirkungen auf die natürlichen Merkmale des Planungsgebietes betroffen.  Es sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung sowie eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten.	( ) erheblich betroffen ( ) möglicherweise betroffen (X) nicht (erheblich) betroffen
folgende Gebiete:		
• Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des BNatSchG	Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet nach §7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes.	( ) erheblich betroffen ( ) möglicherweise betroffen (X) nicht (erheblich) betroffen
• Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG, Art. 17 Bay-NatSchG)	Weder im Untersuchungsraum noch in angrenzenden Gebieten befinden sich Naturschutzgebiete.	( ) erheblich betroffen ( ) möglicherweise betroffen (X) nicht (erheblich) betroffen
• Nationalparke (§ 24 BNatSchG, Art. 13 BayNatSchG) und Naturparke (§27 BNatschG)	Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Nationalpark oder nationalen Naturmonument sowie Naturparke.	( ) erheblich betroffen ( ) möglicherweise betroffen (X) nicht (erheblich) betroffen
• Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG, Art. 14 Bay-NatSchG) und Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG, Art. 17 Bay-NatSchG)	Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Biosphärenreservat oder Landschaftsschutzgebiet.	( ) erheblich betroffen ( ) möglicherweise betroffen (X) nicht (erheblich) betroffen
• Naturdenkmale (§ 28 BNatSchG, Art. 17 BayNatSchG)	Auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Umgebung sind keine Naturdenkmäler.	( ) erheblich betroffen ( ) möglicherweise betroffen (X) nicht (erheblich) betroffen

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG, Art. 16 Bay-NatSchG)</li> </ul>	Der Geltungsbereich liegt nicht in einem geschützten Landschaftsbestandteil.	( ) erheblich betroffen ( ) möglicherweise betroffen (X) nicht (erheblich) betroffen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)</li> </ul>	Der Geltungsbereich liegt nicht in einem gesetzlich geschützten Biotop. Südlich der überplanten Flächen befinden sich rechtlich geschützten Biotope, welche durch die Planungen aber nicht tangiert werden.	( ) erheblich betroffen ( ) möglicherweise betroffen (X) nicht (erheblich) betroffen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasserschutzgebiete (§ 51 des WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)</li> </ul>	Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes. Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Gleiches gilt für festgesetzte oder faktische Überschwemmungsgebiete (bis Hq100).	( ) erheblich betroffen ( ) möglicherweise betroffen X nicht (erheblich) betroffen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiete, in denen die in Rechtsakten der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</li> </ul>	Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Gebiet, in dem die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	( ) erheblich betroffen ( ) möglicherweise betroffen (X) nicht (erheblich) betroffen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiete hoher Bevölkerungsdichte</li> </ul>	Die Stadt Hilpoltstein ist gemäß Regionalplan als mögliches Mittelzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt. Meckenhausen stellt ein Ortsteil mit geringer Bevölkerungsdichte dar.	( ) erheblich betroffen ( ) möglicherweise betroffen (X) nicht (erheblich) betroffen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die durch die Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind.</li> </ul>	Bau- oder Bodendenkmäler oder sonstige in diesem Sinne relevante Strukturen sind weder im Plangebiet selbst noch im Umfeld festzustellen.	( ) erheblich betroffen ( ) möglicherweise betroffen (X) nicht (erheblich) betroffen

## 6. Zusammenfassung / Gesamteinschätzung

Das im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls betrachtete Plangebiet umfasst den Geltungsbereich der 3. Änderung des bestehenden Bebauungsplans Meckenhausen Nr. 1 „An der Pierheimer Straße“ im Ortsteil Meckenhausen. Die Einschätzung der Erheblichkeit der möglichen Umweltauswirkungen erfolgt in Bezug

- auf das Ausmaß der Auswirkungen
- den Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen
- die Schwere und Komplexität der Auswirkungen
- die Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen
- die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Da keine Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile betroffen sind und das Gebiet bereits planungsrechtlich als Wohnbauflächen umfassend entwickelt sowie in großen Teilen bereits so auch genutzt ist, kann man von einem insgesamt geringen Wert der Flächen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten ausgehen. Nach europäischem Recht geschützte Tierarten sind von dem Eingriff nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen. Die nachteiligen Auswirkungen betreffen vor allem die Versiegelung von noch offenen Bodenflächen und sich ggf. ergebenden Neuordnungen der Grundstücke in Gebäude-, Verkehrs-, und Vegetationsflächen. Da keine seltene Bodenart und keine schutzwürdige Oberflächenform im Geltungsbereich vorliegen, kann die Erheblichkeit für das Schutzgut Boden als mittel eingestuft werden. Diese Auswirkungen sind aber unabhängig von den vorliegenden Planungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans bereits zulässig und möglich. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgen keine erheblichen oder wesentlichen anderweitigen Auswirkungen als dies bereits im Bestand möglich ist.

Besonders schützenswerte Baum- und Gehölzbestände sind vor Eingriffen durch Festsetzung eines Erhaltungsgebotes zu schützen.

Das anfallende Regenwasser aus überbauten Flächen muss über die Kanalisation beseitigt werden. Immissionsbelastungen für das Umfeld sind durch die entsprechende Festzungen auf das verträgliche Maß begrenzt. Aus den Planungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Klima, die Landschaft sowie für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen liegt nicht vor.

**Überblick über die Erheblichkeit möglicher Auswirkungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplans:**

Schutzgut	Erheblichkeit		
	hoch	mittel	gering
Mensch			X
Tiere			X
Pflanzen			X
Boden			X
Wasser			X
Luft			X
Klima			X
Landschaft			X
Kulturgüter			X
Sachgüter			X
<b>Weitere Merkmale</b>			
Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit			X
Grenzüberschreitender Charakter			X
Risiken für die Umwelt			X
Umfang und räumliche Ausdehnung			X
Schutzgebiete			X

**Das Vorhaben führt im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen.**

Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gemäß Anlage 2 BauGB direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen. Die im geltenden Planungsrecht bereits bestehenden Schutz-, Vermeidung-, Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen führen bereits im Bestand zu einer verträglichen Planung, welche zudem bereits in großen Teilen umgesetzt ist.

Die nun geplanten Änderungen des Planungsrechtes ermöglichen eine verträgliche Weiterentwicklung ohne erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter und Umweltbelange.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 01.02.2024

Zuletzt geändert am

-----  
Ingenieurbüro Christofori und Partner

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen

Architekt und Stadtplaner