

## Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet

### Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

#### Bebauungsplan Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“

#### 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilpoltstein

#### Bekanntmachung förmliche Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in der Sitzung am 24.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplans Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“ bzgl. der Erweiterung des Geltungsbereichs und Fortführung des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch beschlossen.

Außerdem hat der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein in seiner Sitzung am 20.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

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

### Ziel und Zweck der Planung

Bei dem beabsichtigten Plangebiet handelt es sich um ein sich im Umbruch befindliches Quartier. Durch unmittelbare Nachbarschaften von großflächigem Gewerbe und Wohnnutzung bestand eine Gemengelage. Nach Aufgabe von Gewerbenutzungen im Gebiet, verbunden mit teilweise Gebäudeleerstand, soll die Art der zulässigen Nutzungen neu geregelt werden und verträgliche Nutzungszuordnungen gewährleistet werden. Es ist beabsichtigt für die Fläche ein Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet festzusetzen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst den Bereich zwischen der Johann-Friedrich-Straße im Westen, der Freystädter Straße in Norden, sowie von Teilbereichen beidseits der Lohbachstraße, gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan. Im Geltungsbereich befinden sich nun die Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 450/31, 454/3, 454/6, 454/9, 454/8, 454/5, 534/7, 534/9, 534/6, 534/5, 534/10, 534/11, 534/12, 534/4, 534/3, 534/2, 534/13, 450/50, 535/3, 535/5, 535/6, 535, 539/8, 539/3, 539/6, 539/15, 539/4, 539/5, 539/7, 539/11, 539/12, 539/9, 539/2, 450/19, 450/41, 450/32, 450/18, 450/16, 450/12, 450/37, 542/2, 450/45, 450/43, 450/11, 450/29, 551/1, 551, 536/1, 536/2, 536, 537, 537/2, 552/2, 552, 537/3, 537/4, 450/4, 537/5, 450/21, 450/22, 450/23, 539/13 Gemarkung Hilpoltstein. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,12 ha.



Übersicht mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes o.M.

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



Ursprungsfassung des FNP's (Bestand)



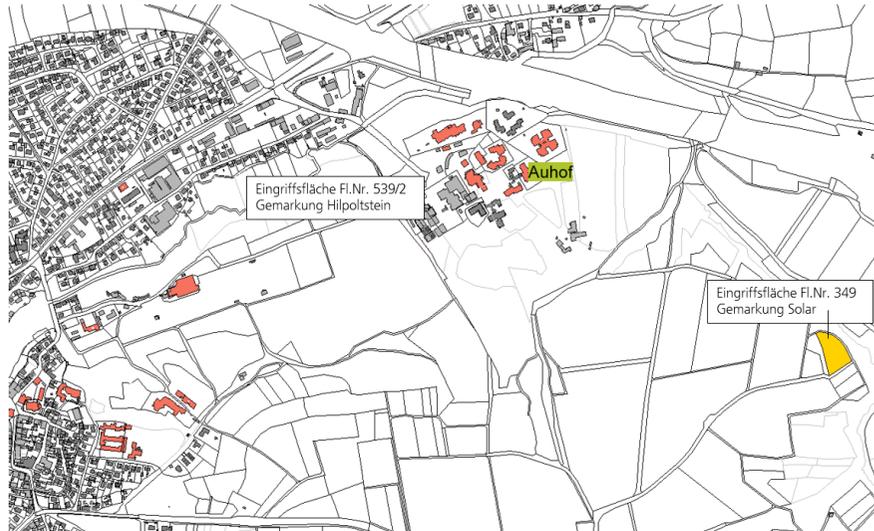
Fassung der geplanten 18. Änderung des FNP's (Änderung)

Der Vorentwürfe des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“ sowie der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden in der Sitzung am 30.03.2023 für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gebilligt. Die Unterlagen lagen vom 16.05.2023 bis 21.07.2023 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.01.2025 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“ für die Öffentliche Beteiligung gebilligt (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Planung dient überwiegend der Innenentwicklung und betrachtet einen innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortslage befindlichen nahezu vollständig bebauten Bereich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn im Sinne des §1a Absatz 3 Satz 6 BauGB Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist demnach für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches nicht erforderlich. Auf dem städtischen Flurstück Nr. 539/2 an der Lohbachstraße befindet sich Wald i.S.d. Waldgesetzes. Die Bebauung der Waldfläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist entsprechend zu ermitteln und auszugleichen.

Als Ausgleich des Eingriffs in Natur- und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erfolgt auf Flur-Nr. 349 Gemarkung Solar auf 1.550m<sup>2</sup> Fläche eine Aufforstung von Intensivgrünland (BNT G11) mit dem Entwicklungsziel eines Laubmischwalds (alte Ausprägung) mit Eichen/Hainbuche, Esskastanie, Wildbirne, (BNT L113)



Übersicht: Räumliche Lage der Eingriffs- und Ausgleichsfläche



Ausgleichsfläche: Teilfläche (1.550 m<sup>2</sup>) aus Fl.Nr. 349, Gemarkung Solar

**Wesentliche Änderungen** im Bebauungsplan, im Vergleich zum Vorentwurf waren, die Reduzierung des Geltungsbereichs im Westen, die Festsetzung der Flur Nrn. 539/9, 539/2 und 450/19 als Mischgebiet mit Überarbeitung der Festsetzungen zum Schallimmissionschutz sowie die Aufnahme von Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Grünordnungsplan und Umweltbericht sowie der Entwurf der 18. FNP-Änderung mit Begründung wird im Internet auf der Homepage der Stadt Hilpoltstein unter der Internetadresse

<https://www.hilpoltstein.de/bauleitplanverfahren/fnp/18aenderung/>  
<https://www.hilpoltstein.de/bauleitplanverfahren/bebauungsplan/nr33/>

während der Dauer der nachfolgenden Frist

**von 29.01.2025 bis einschließlich 07.03.2025**

veröffentlicht.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die E-Mail-Adresse

**amt4@hilpoltstein.de**

übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Wege (z.B. schriftlich an Stadt Hilpoltstein, Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein, oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Stadt Hilpoltstein, Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein während der üblichen Öffnungszeiten) bei der Stadt Hilpoltstein abgegeben werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegt der Vorentwurf des Bebauungsplans innerhalb dieser Veröffentlichungsfrist in den Räumen des Rathauses der Stadt Hilpoltstein, Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein, während der üblichen Öffnungszeiten (Montag-Donnerstag 08.30 Uhr – 12.00 Uhr, Montag 14.00 – 16.00 Uhr, Donnerstag 14.00 Uhr – 18.00 Uhr, sowie Freitag 07.30 – 12.00 Uhr) öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Den berufstätigen Bürgern wird dies, nach vorheriger Terminabsprache (Tel. 09174/978-0) auch außerhalb der allgemeinen Dienststunden ermöglicht.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls veröffentlicht ist.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplan Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“ und der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilpoltstein nicht von Bedeutung ist.

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

Zeitgleich mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch diese Planungen berührt werden können, gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind im Internet unter der Internetadresse <https://www.hilpoltstein.de/bauleitplanverfahren/bebauungsplan/nr33/> bzw. <https://www.hilpoltstein.de/bauleitplanverfahren/fnp/18aenderung/> eingestellt.

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

Bestandteil der veröffentlichten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden um weltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar (Zusammenfassung nach Themenblöcken mit schlagwortartiger Kurzcharakterisierung):

Folgende Arten und wesentliche umweltrelevante Informationen sind verfügbar:

Mensch	<p>Hinweise zum Immissionsschutz: Stellungnahme des Landratsamts Roth vom 24.07.2023 zum Thema Immissionsschutz sowie Ergänzung Schreiben vom LRA v. 20.10.2023.</p> <p>BIG Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur GmbH, Gutachterlicher Bericht Nr. 2204/2731A Stand 01/25 – Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“, Stadt Hilpoltstein. Schalltechnische Untersuchung, Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit, Prognose und Nachweis des Schallimmissionsschutzes, Festsetzung von notwendigen Schallschutzmaßnahmen vom 07.01.2025.</p> <p>BIG Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur GmbH, Gutachterlicher Bericht Nr. 1907/2518A – Neubau Rollsport – Erlebnisanlage am Jugendplatz Hilpoltstein erfolgte eine Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit nach der 18. BImSchV, Schallimmissionsprognose und Nachweis des Schallimmissionsschutzes, 28.10.2019.</p>
Tiere	<p>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Lohbachstraße“ Stadt Hilpoltstein – ÖkoloG Richard Radle, Dipl. Biologe, Roth-16.10.2021, ergänzt 28.03.2023</p> <p>Stellungnahme des Landratsamts Roth vom 24.07.2023 zum Thema Natur- und Artenschutz</p>
Pflanzen	Biotopkartierung, ABSP
Boden, Wasser	Stellungnahme vom Landratsamts Roth – Wasser-, Boden- und Abfallrecht vom 07.09.2023 zum Thema Altlasten

	<p>Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg vom 25.05.2023 zum Thema Bodenschutz, Altlasten</p> <p>Altlastenuntersuchung - GENESIS Umwelt Consult GmbH, Schwabach - Kübler`s GmbH &amp; Co. KG, Ehem. Betriebsgelände der Ing-Horst Kegler GmbH, Freystädter Str. 44 in 91161 Hilpoltstein, Flur 535/3, Gemarkung Hilpoltstein - Bericht über die Detailuntersuchung Gutachten AZ:22420-2 vom 24.04.2024</p>
Klima, Luft, Landschaft	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Hilpoltstein Festsetzungen im Bebauungsplan zu Photovoltaiknutzung, grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan
Kultur- und sonstige Sachgüter	BayernAtlas Hinweise auf vorhandene Bau- und Bodendenkmale, nicht betroffen
Nutzung erneuerbare Energien	Hinweise auf Energie-Atlas Bayern, Bayerischer Solaratlas auf geplante Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen
Wechselwirkungen	Darstellung im Umweltbericht

Hilpoltstein, 22.01.2025

*Markus Mahl*

Markus Mahl  
Erster Bürgermeister



**Bekanntmachungsvermerk:**

Der Bebauungsplan und die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilpoltstein wurden am 27.01.2025 im Rathaus 1 der Stadt Hilpoltstein, Marktstraße 1, Zimmer 001, EG, zur Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Aushang an allen Amtstafeln hingewiesen.

Die Anschläge wurden am 27.01.2025 angeheftet und am 07.03.2025 wieder abgenommen.