



Stadt Hilpoltstein

Landkreis Roth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Mehr- generationen-Wohnprojekt Bahnhofsstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Entwurf vom 02.10.2025

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:
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

Nicola Berchtenbreiter
B.Sc. Geographie

Planstand Entwurf vom 02.10.2025

Nürnberg, __. __. ____
TB | MARKERT

Hilpoltstein, __. __. ____
Stadt Hilpoltstein

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Markus Mahl

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Vorbemerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	5
A.4	Wohngebäude	5
A.5	Zugänge und Stellplätze	6
A.6	Freiflächen	6
A.7	Verfahren	6
A.8	Ausgangssituation	7
A.8.1	Lage im Stadtgebiet	7
A.8.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	7
A.9	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	8
A.9.1	Übergeordnete Planungen	8
A.9.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	14
A.9.3	Naturschutzrecht	16
A.9.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	16
A.9.5	Wasserhaushalt	20
A.9.6	Immissionsschutz	20
A.9.7	Denkmalschutz	21
A.9.8	Kampfmittel und Altlasten	22
A.10	Planinhalt	22
A.10.1	Räumlicher Geltungsbereich	22
A.10.2	Art der baulichen Nutzung	22
A.10.3	Maß der baulichen Nutzung	22
A.10.4	Überbaubare Grundstücksflächen	23
A.10.5	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	23
A.10.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	25
A.10.7	Regelungen des Wasserabflusses - Flächenbefestigung	25
A.10.8	Nutzung solarer Strahlungsenergie	25
A.10.9	Immissionsschutz	28
A.10.10	Grünordnung und Bodenschutz	28
A.10.11	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	33
A.10.12	Erschließung, Ver- und Entsorgung	37
A.10.13	Kinderspielplatz	42
A.11	Flächenbilanz	42
B	Umweltbericht	43
B.1	Einleitung	43
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	43
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	44
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	49
B.2.1	Schutzgut Fläche	49
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	49
B.2.3	Schutzgut Boden	51
B.2.4	Schutzgut Wasser	52
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	53
B.2.6	Schutzgut Landschaft	54
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	54

Stadt Hilpoltstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofsstraße“,

Entwurf vom 02.10.2025

Begründung mit Umweltbericht

B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	55
B.2.9	Wechselwirkungen	55
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	56
B.3.1	Wirkfaktoren	56
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	56
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	58
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	59
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	59
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	60
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	60
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	61
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	61
B.3.10	Wechselwirkungen	62
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	62
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	63
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	63
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	64
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	64
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	64
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	65
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	65
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	65
B.7	Zusätzliche Angaben	66
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	66
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	67
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	67
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	67
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	69
C	Rechtsgrundlagen	70
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	71
E	Abkürzungsverzeichnis	72
F	Verzeichnis der Anlagen	73

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Hilpoltstein verfolgt die Baugemeinschaft „Hip für alle“ das Ziel, einen kooperativen und nachhaltigen Wohn- und Lebensraum zu schaffen. Hierfür wurde eine geeignete Potenzialfläche am westlichen Siedlungsrand des Hauptorts ausgewählt. Geplant sind vier Mehrfamilienhäuser, die Teil eines Mehrgenerationen-Wohnprojekts werden. Das Konzept sieht neben privaten und individuellen Wohnbereichen auch Gemeinschaftsräume sowie einen zentralen Innenhof für die Bewohnerinnen und Bewohner vor.

Die Stadt Hilpoltstein möchte eine nachhaltige Entwicklung des städtischen Siedlungsgebiets grundsätzlich fördern, auch um der hohen Nachfrage an Wohnraum nachzukommen. Daher soll das Projekt der Baugemeinschaft *Hip für alle* bauleitplanerisch ermöglicht werden, indem der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“ aufgestellt wird.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Planung ist es, eine nachhaltige bauliche Entwicklung in der Stadt Hilpoltstein zu fördern und diese geordnet sowie landschaftsverträglich zu lenken. Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“ sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Förderung nachhaltiger und zukunftsweisender Bau- und Wohnformen
- Förderung kooperativer und gemeinschaftsfördernder Bauprojekte
- Steuerung einer verträglichen Entwicklung (Verträgliches Nutzungsmaß und Baustrukturen)
- Sicherung der ökologischen Belange
- Schaffung von Wohnraum

A.3 Vorbemerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. Im Folgenden wird das Vorhaben kurz erläutert.

A.4 Wohngebäude

Mit der Umsetzung der Planung verfolgt die Baugemeinschaft *Hip für alle* die Schaffung eines Mehrgenerationenwohnprojekts in Hilpoltstein. Dazu sollen am südwestlichen Ende der Bahnhofstraße vier Mehrfamilienhäuser entstehen. Drei dieser Mehrfamilienhäuser befinden sich nördlich an der Bahnhofstraße und sind durch einen gemeinsamen Laubengang erschlossen. Die beiden äußeren Gebäudekörper der Reihe verfügen über acht Wohnungen, der mittlere über zehn sowie einen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss. Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 55 bis ca. 90 m². Ein weiteres Mehrfamilienhaus ist im Osten an die

Adalbert-Stifter Straße angeordnet. In diesem sind zwei Maisonette Wohnungen und neun Apartments die über einen Mittelgang erschlossen werden geplant.

Alle Gebäude sind in Holzbauweise und mit einer Staffelung zwischen zwei und drei Geschossen geplant, um sich in die Umgebung einzufügen. Durch die unterschiedlichen Wohntypologien und Wohnungsschnitte von 1- bis 4-Zimmerwohnungen sowie zwei Maisonette Wohnungen wird eine heterogene Bevölkerungsgruppe angesprochen.

A.5 Zugänge und Stellplätze

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Bahnhofsstraße westlich der geplanten Mehrfamilienhäuser. Insgesamt sind 61 Stellplätze geplant, wovon 37 in Carports untergebracht werden sollen. Nördlich angrenzend an die Stellplatzfläche sollen im Innenhof verschiedene Gemeinschaftsanlagen wie ein Schuppen für Gartengeräte oder eine kleine Werkstatt angeordnet werden. Hinzu kommen 135 Fahrradstellplätze, die leicht zugänglich auf insgesamt sechs Standorte im Plangebiet verteilt werden.

Zwischen den Gebäudekörpern mit Laubengängen befinden sich Durchgänge mit einer Mindestbreite von fünf Metern. Diese dienen der fußläufigen Erschließung des Grundstücks und sollen dazu beitragen, dass die durch den Laubengang verbundenen Gebäude als einzelne Baukörper wahrgenommen werden.

A.6 Freiflächen

Die Anordnung der Gebäude bildet zusammen mit den Carports einen geschlossenen Raum, der als Gartenhof genutzt werden soll. Zusammen mit den Gemeinschaftsflächen im Gebäudeinneren und der Laubengangerschließung, werden verschiedene Begegnungsorte für die Bewohner und Bewohnerinnen gebildet.

Im vom Verkehr geschützten Gartenhof soll zudem, entsprechend der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Hilpoltstein, ein naturnaher Freispielbereich für Kinder bis 14 Jahre integriert werden.

Innerhalb des Gartenhofs sind zur Durchgrünung mehrere Baumpflanzungen vorgesehen. Eine große Eiche im Nordwesten des beplanten Gebietes soll erhalten werden. Im Süden soll eine Waldsaumgesellschaft etabliert werden, die einen geeigneten Übergang zu der vorhandenen Waldfläche darstellt.

A.7 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in seiner Sitzung am 01.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Bahnhofstraße, Gemarkung Hilpoltstein, aufzustellen.

Für eine Teilfläche im Norden des Plangebiets existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 9, Stand: 06/1982). Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das gesamte Grundstück aufstellen zu können, ist eine Anpassung des bereits bestehenden Bebauungsplans Nr. 9 für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich. Dies wurde ebenfalls in der Sitzung am 01.02.24 durch den Stadtrat beschlossen. Für den südlichen Teilbereich des Plangebiets existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan,

die Fläche ist als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten. Für den südlichen Bereich des geplanten Baugebiets ist eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan notwendig. Dieser wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (34. Änderung). Weitere Ausführungen zu dem bestehenden Bebauungsplan sowie der Änderung des Flächennutzungsplans sind in Kapitel A.9.2 enthalten

A.8 Ausgangssituation

A.8.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt am westlichen Siedlungsrand des Hauptorts Hilpoltstein, südlich der Bahnhofstraße. Es umfasst die Flurstücke 833/13, 832/3 (Teilfläche) 832/4, 832 und 834/5 (Teilfläche) der Gemarkung Hilpoltstein und weist eine Fläche von etwa 0,9 ha auf.

A.8.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.8.2.1 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet stellt derzeit eine Brachfläche am äußeren Siedlungsrand von Hilpoltstein dar. Das Plangebiet wird dabei im Norden von der Bahnhofstraße sowie im Osten von Adalbert-Stifter-Straße begrenzt. Erstere stellt die zukünftige Erschließung des Geltungsbereichs dar. Im Süden sowie im Westen grenzt ein Waldgebiet direkt an die Vorhabenfläche an.

Die Siedlungsfläche von Hilpoltstein erstreckt sich nördlich sowie östlich bis in das Stadtzentrum. Die städtebauliche Struktur der Umgebung ist eher kleinteilig geprägt und weist überwiegend Einfamilienhausbebauung auf, die teilweise durch Doppelhaushälften und Reihenhausbebauung ergänzt wird.

A.8.2.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Bahnhofstraße. Diese führt Richtung Osten innerhalb von 500 m zum Bahnhof Hilpoltstein sowie über den Altstadtring innerhalb von 1 km in die Altstadt. Richtung Westen ist über den Mühlenweg der anliegende Ortsteil Hofstetten innerhalb von 1,5 km erreichbar.

Eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist über die Autobahnauffahrt 55 Allersberg auf die A 9 möglich. Diese liegt etwa 9 km nordöstlich des Plangebiet und bietet Anschluss in Richtung Norden in die Metropolregion Nürnberg sowie Richtung Süden nach München.

Der Bahnhof Hilpoltstein ist ein Kopfbahnhof und bietet eine stündliche Anbindung über Eckersmühlen und Lohgarten-Roth nach Roth. Am Bahnhof befindet sich ebenfalls die nächstgelegene Bushaltestelle, an der die Linien 599, 598, 597 und 612 eine Verbindung bis zu den Endhaltestellen der angrenzenden Ortsteile ermöglichen.

A.8.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Vorhabengebiet befindet sich am Ortsrand des Hauptorts Hilpoltstein. Im Süden und Westen grenzen an das Gebiet Waldflächen an. Im Norden und Osten befindet sich die Wohnbebauung des äußeren Siedlungsbereichs.

Die Topographie des Geltungsbereichs ist eben. Die Geländehöhe beträgt im nördlichen Bereich 374 m ü. NHN und fällt in Richtung Süden um etwa anderthalb Meter ab.

A.9 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.9.1 Übergeordnete Planungen

A.9.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Stadtgebiet von Hilpoltstein befindet sich südlich des Verdichtungsraums Erlangen/Fürth/Schwabach/Nürnberg. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung im allgemeinen ländlichen Raum und wird als Mittelzentrum ausgewiesen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Neumarkt i.d.OPf. nordöstlich von Hilpoltstein.

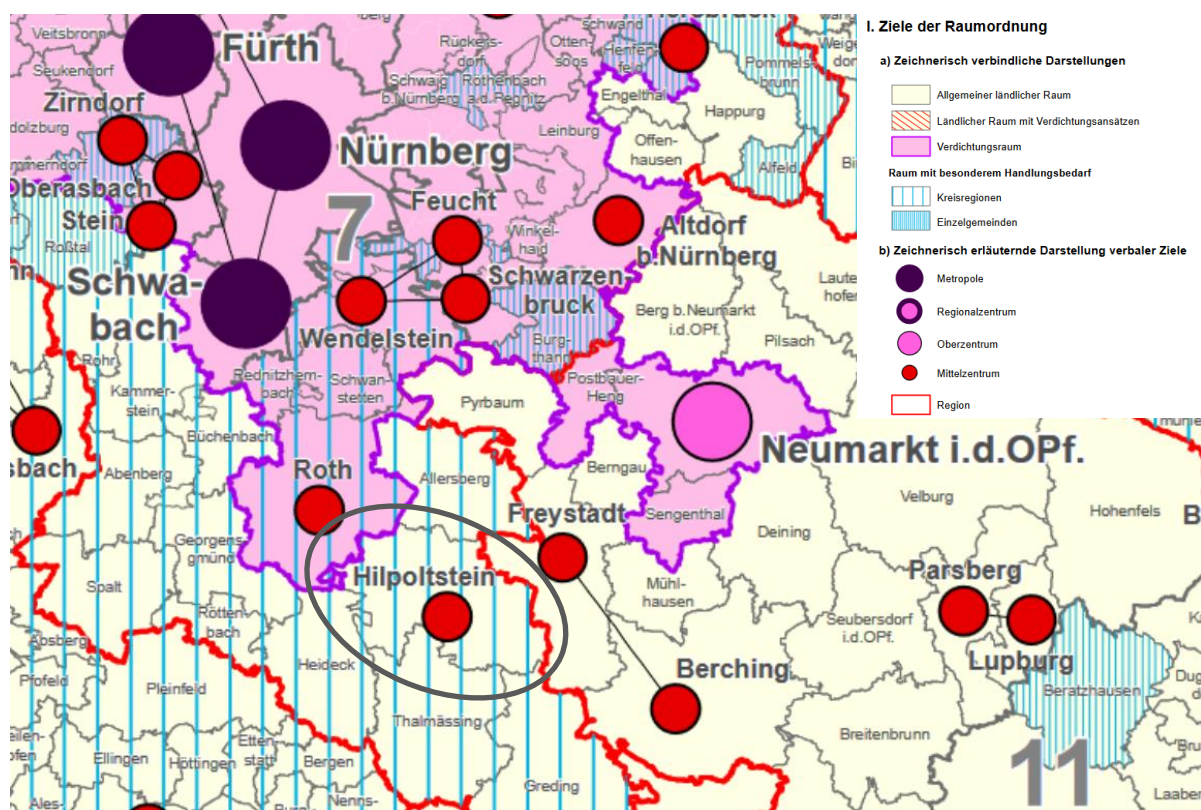


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern (Stand 11/2022)
Plangrundlage: © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 (ohne Maßstab)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01. Juni 2023) 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 mit möglichst hoher Qualität 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].
- 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]
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden [G.1.1.3].
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert 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].
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung [sowie] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen [G.1.3.1].

2 Raumstruktur

- Die als Mittelzentrum eingestuften 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].
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
 - er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann [G.2.2.5]

3 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden [G.3.1.1].
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen [G.3.1.2].

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen [Z.3.1.1]
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [G.3.3]. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] [Z.3.3].

6 Energieversorgung

- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen [Z.6.2.1].

7 Freiraumstruktur

- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden [G.7.1.6].

A.9.1.2 Regionalplan Region Nürnberg (7)

Der zu berücksichtigende Regionalplan der Region Nürnberg stellt Hilpoltstein als Mittelzentrum dar. Das Stadtgebiet ist gekennzeichnet als ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen und befindet sich auf einer Entwicklungsachse, welche vom nördlichen Verdichtungsraum über Hilpoltstein zum südlich gelegenen Unterzentrum Greding führt.

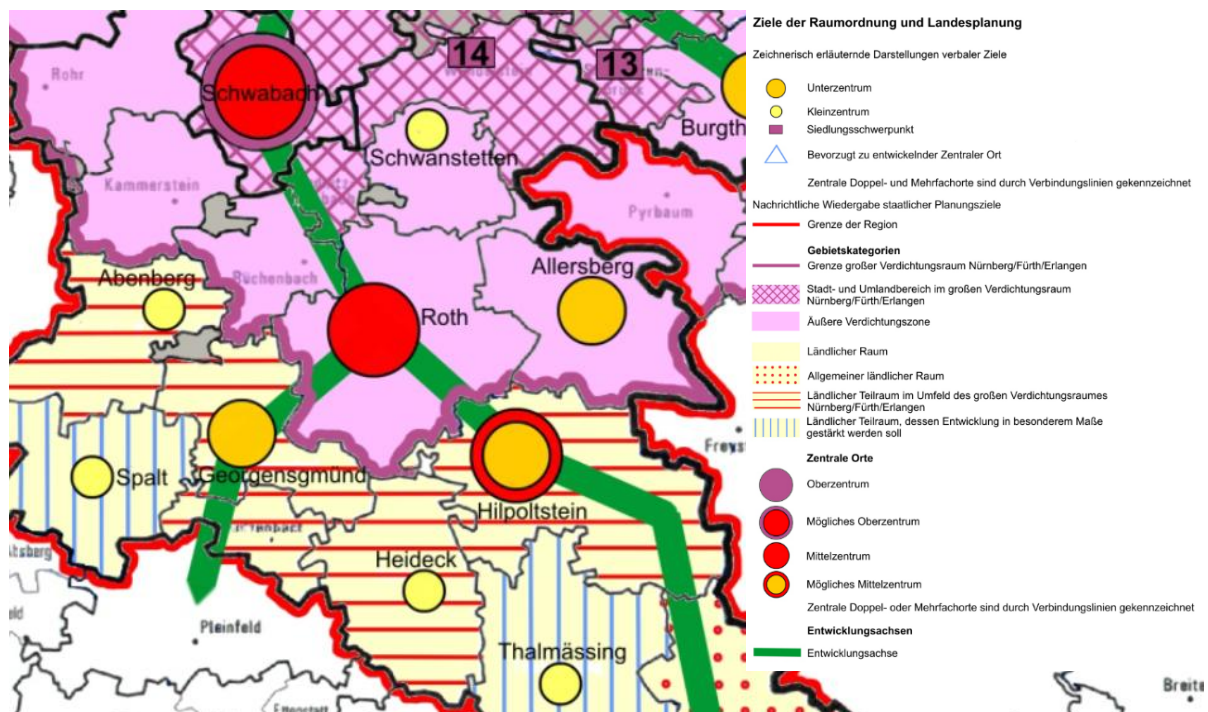


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des RP Mittelfranken (Stand 03/2007)

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans Region Nürnberg relevant:

Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg

- 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].

Raumstruktur und Siedlungswesen

- Der Schwerpunkt der polyzentrischen Siedlungsentwicklung in der Region Nürnberg soll insbesondere auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden [G.2.2.3]. In den zentralen Orten, insbesondere in den großen zentralörtlichen Flächenkommunen, soll sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren [G.2.2.3].
- Auf eine weitere Stärkung der zentralen Orte, insbesondere der möglichen Mittelzentren Hilpoltstein [...] soll hingewirkt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen [3.1.2].

Freiraumstruktur

- Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass
 - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird
 - die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben
 - die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird
 - die typischen Landschaftsbilder erhalten werden
 - die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird [G.7.1.1].
- Es ist anzustreben, Ortsränder [...] so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen [G.7.1.4.1].

A.9.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

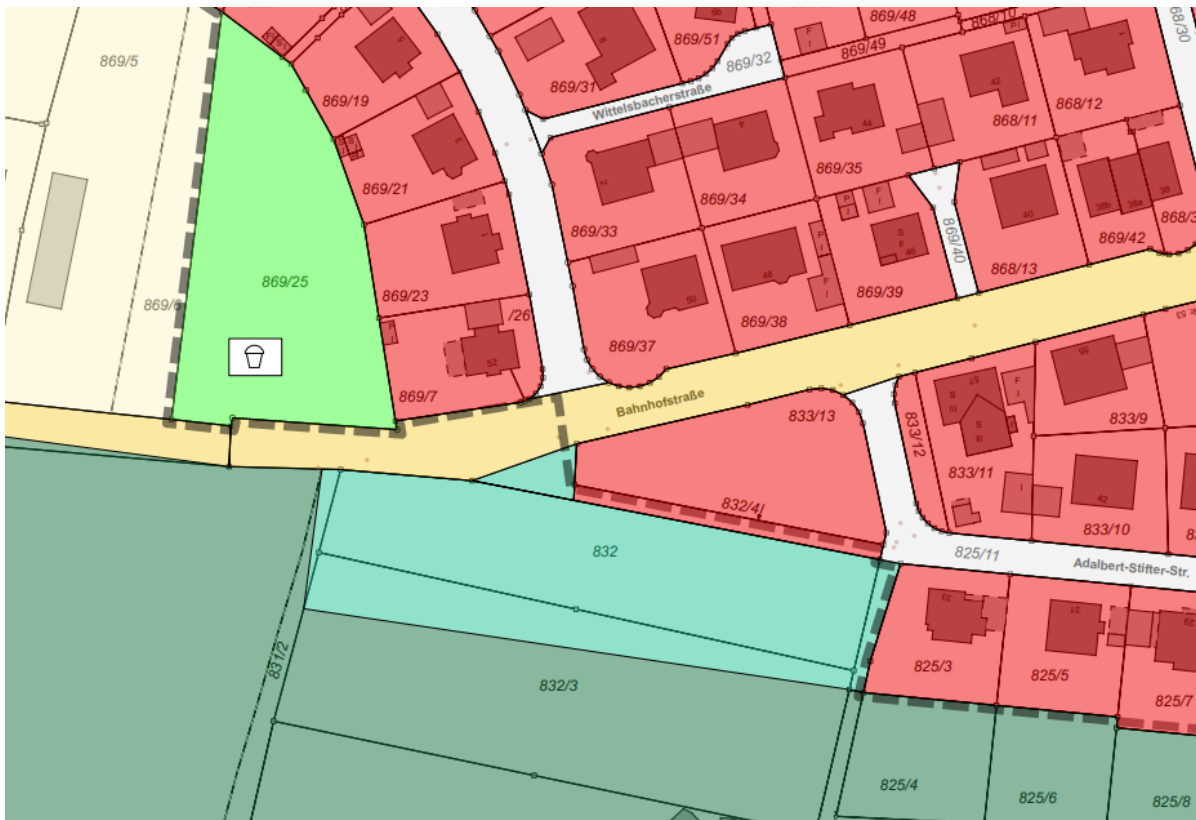


Abbildung 3: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplans Hilpoltstein

Die Stadt Hilpoltstein verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets wird bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, der Bebauungsplan ist in diesem Bereich bereits aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Für den südlichen Bereich des geplanten Baugebiets ist eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan notwendig. Er ist derzeit als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. als Waldfläche gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (34. Änderung).

A.9.1.4 Bedarfsbegründung

In Kapitel A.9.1.1 wurden die einschlägigen Grundsätze und Ziele des LEPs aufgeführt. Besonders zu beachten sind die Grundsätze 1.3.3 & 3.1.1 LEP, gemäß denen die Planung von Wohnbauflächen bedarfsgerecht und nachhaltig an die Bevölkerungsentwicklung anzupassen ist und ressourcenschonend zu erfolgen hat sowie das Ziel 3.2, gemäß dem die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.

Im Folgenden wird anhand der vorliegenden Daten die aktuelle Bedarfslage der Stadt Hilpoltstein verkürzt dargestellt.

Gemäß den Berechnungen des Demographie-Spiegels Bayern für die Stadt Hilpoltstein, wird ausgehend von einer Bevölkerung von 13.868 Einwohnern im Jahr 2022 ein Anstieg um rund 1.040 Bürger auf ca. 14.908 Einwohner bis in das Jahr 2042 prognostiziert. Mithilfe der Flächenmanagement-Datenbank, die vom Bay. Landesamt für Umwelt bereitgestellt wird, kann darauf aufbauend der zukünftige Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt werden. Grundlage dabei sind die Daten des Statistischen Landesamtes Bayern. Ausgehend von der gegenwärtigen Belegungsdichte von ca. 2,31 Einwohner je Wohnung ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung ein Bedarf von 450 Wohnungen bis in das Jahr 2042. Unter der Berücksichtigung von Trends wie bzw. dem Anwachsen der Wohnfläche je Kopf, könnte zusätzlich ein Auflockerungsbedarf pro Jahr angesetzt werden, der den Bedarf weiter steigen ließe. Aus dem Bedarf von 450 Wohnungen ergibt sich gemäß Flächenmanagement Datenbank etwa 27,6 ha benötigtes Wohnbauland bis zum Jahr 2042.

Folgende Flächen sind dabei zu berücksichtigen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Im Flächennutzungsplan werden zwei größere Reserveflächen für Wohnbauland im Stadtgebiet dargestellt (eine im Nordosten und eine im Westen des Hauptortes). Diese sind zusammen etwa 10 ha groß. Bezüglich des nordöstliche Gebiets befindet sich die Stadt gegenwärtig in Grundstücksverhandlungen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Verhandlungslage wird voraussichtlich nicht die vollständige Fläche direkt verfügbar bzw. realisierbar sein. Das westliche Gebiet ist aufgrund topografischer Gegebenheiten und erschließungstechnischer Aspekte bislang nicht umgesetzt worden.

Die Bauverwaltung der Stadt Hilpoltstein hat die bestehenden Baulücken zuletzt im Jahr 2021 erfasst. Im gesamten Gemeindegebiet bestanden Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 24 ha.

Die tatsächliche Verfügbarkeit wurde von der Stadtverwaltung im Rahmen der Baulückenanalyse über ein Anschreiben an 241 Empfänger abgefragt. Etwa 17 % der Eigentümer gaben an ihr Grundstück zukünftig bebauen zu wollen. Für 9,5 % kam ein Tausch-, oder ein Verkauf in Frage. Es besteht demnach seitens der Grundstückseigentümer eine geringe Verkaufsbereitschaft an die Stadt Hilpoltstein. Die Stadt kann somit nur begrenzt auf die Flächen zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs zugreifen, im Rahmen von Privatverkäufen ist allerdings in begrenztem Umfang davon unabhängig eine weitere Nachverdichtung möglich.

Die im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans überplante Fläche wird im Flächennutzungsplan bereits zu etwa einem Drittel als Baugebietsfläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Bei der Planung handelt es sich demnach nicht um eine reine Überplanung von Flächen die nicht im FNP dargestellt sind.

Die darüberhinausgehende, notwendige Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes umfasst ca. 0,5 ha. Der Ressourcenverbrauch wird beim vorliegenden Bebauungsplan durch die bereits bestehende Erschließung sowie die Vorprägung von Teilen des Gebiets als Lagerplatz und als Fahrweg verringert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein ist bereits 25 Jahre alt und ist mittelfristig fortzuschreiben. Im Zuge der Fortschreibung soll eine detaillierte Bedarfsbegründung (Erfassung aller kleineren Flächenpotentiale) angefertigt werden. Nicht umgesetzte Flächen sollen zur Disposition gestellt werden. Aufgrund der dargestellten, steigenden Bevölkerungsprognose (27,6 ha Wohnbaulandbedarf), der geringen Verkaufsbereitschaft von Baulücken-Eigentümern sowie der vergleichsweise geringen Änderungsfläche des Flächennutzungsplans (ca. 0,5 ha) geht die Stadt Hilpoltstein davon aus, dass die Grundsätze und Ziele des LEP eingehalten werden.

Darüber hinaus handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einem konkreten Vorhabenbezug und nicht um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan. Ein konkreter Vorhabenbezug reduziert die Gefahr einer langfristig nicht an die Bevölkerungsentwicklung angepassten Siedlungsstruktur. Der Vorhabenentwurf fokussiert flächensparende Siedlungsformen. Diese ermöglicht es den Flächenverbrauch zu reduzieren und die Nutzung vorhandener Infrastruktur effizienter zu machen. So können Ressourcen eingespart werden.

A.9.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

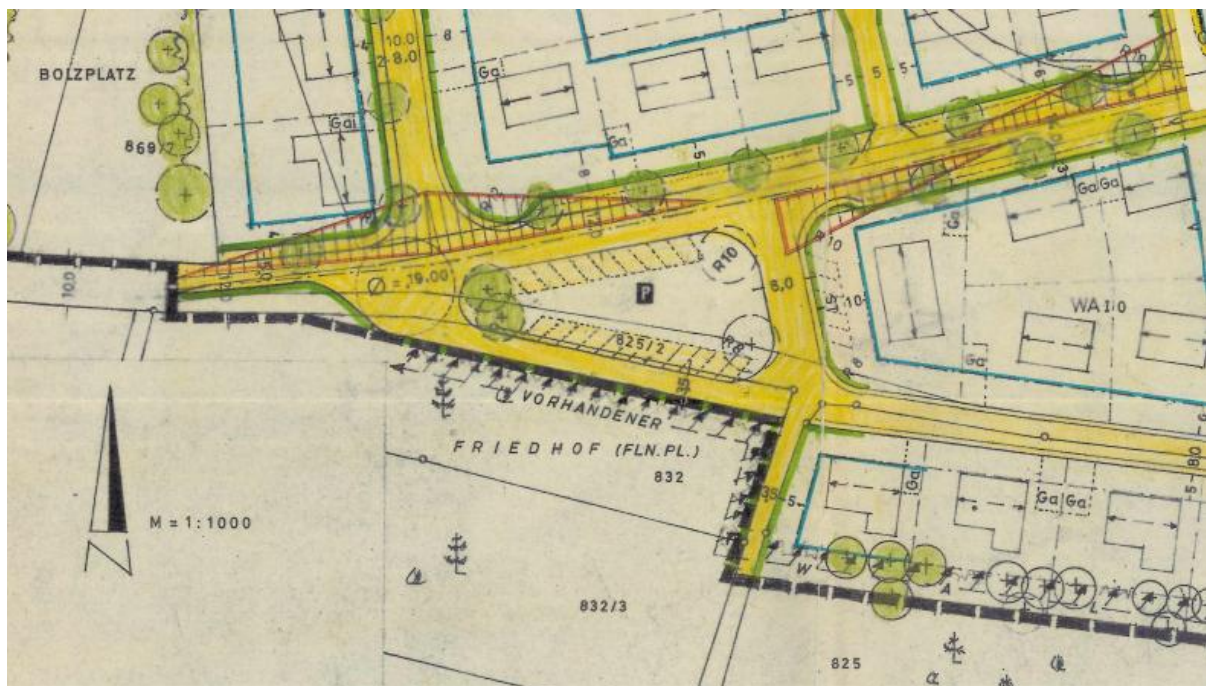


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Hilpoltstein

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. 9, welcher am 28.06.1982 mit Bekanntmachung rechtswirksam geworden ist. In diesem ist der nördliche Teilbereich (Fl.St.-Nrn. 833/13 und 832/4) eingeschlossen und als Stellplatzfläche bzw.

Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet. Tatsächlich hat eine Entwicklung wie im Bebauungsplan Nr. 9 dargestellt nicht stattgefunden. Weder die Stellplätze noch die Straßenverkehrsfläche im Süden wurden angelegt. Unter Betrachtung der aktuellen Situation erscheint ein Ausbau nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 nicht sinnvoll, da weder eine angespannte Verkehrssituation noch eine angespannte Stellplatzsituation vorliegen, die eine zusätzliche Straße oder Stellplätze erforderlich machen würden.

Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das gesamte Grundstück aufstellen zu können ist eine Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 wurde in der Sitzung am 01.02.24 gleichzeitig mit der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans durch den Stadtrat beschlossen.

Sollte es dazu kommen, dass der Satzungsbeschluss des vorliegende Bebauungsplan Nr. 48 früher bekanntgemacht wird, als der der Änderung des Bebauungsplans Nr. 9, wird der Bebauungsplan Nr. 9 durch den Bebauungsplan Nr. 48 überlagert. Das bedeutet es gelten ausschließlich die Festsetzungen und Darstellungen des neuen Bebauungsplans Nr. 48. In der Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 ist anschließend der Geltungsbereich so anzupassen, dass es zu keiner Überlagerung der Bebauungspläne mehr kommt. In Abbildung 5 ist der betroffene Bereich des Bebauungsplans Nr. 9 gekennzeichnet.

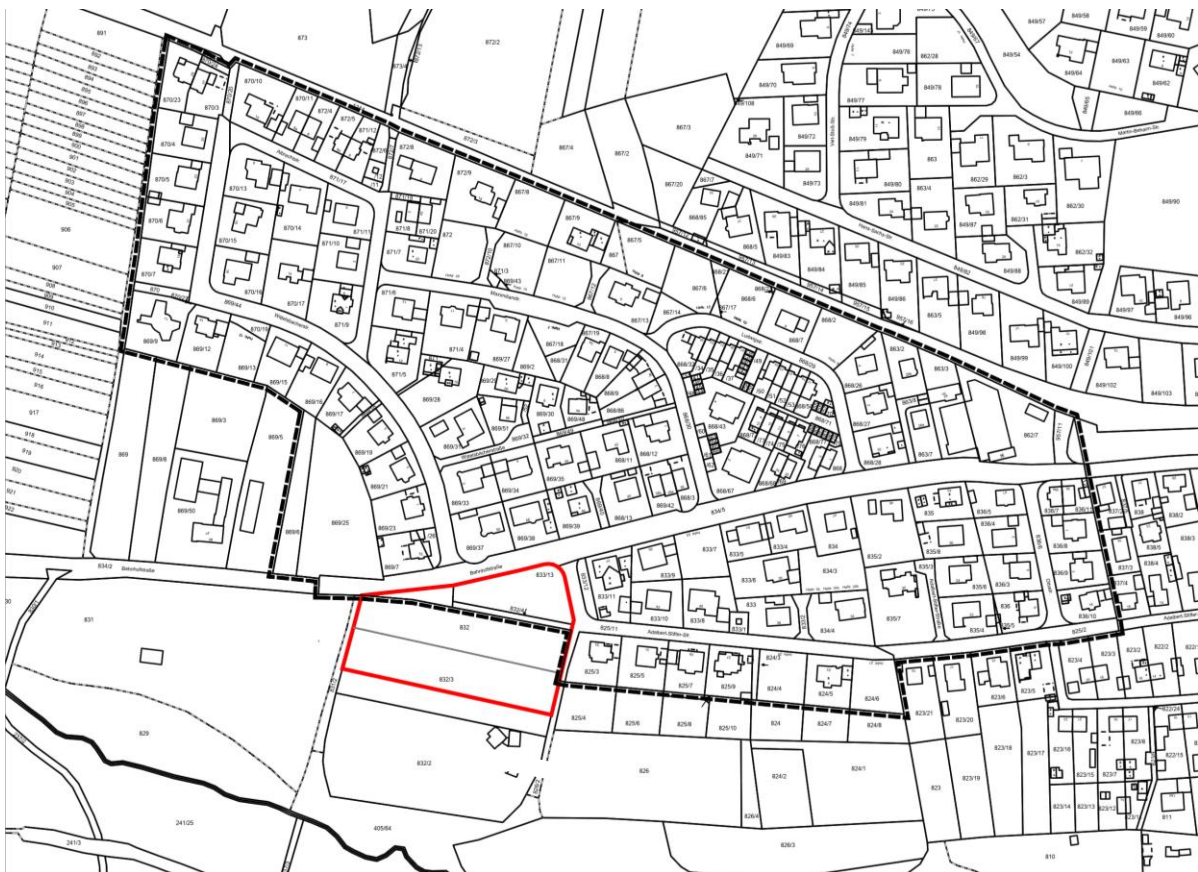


Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 (schwarz gestrichelt) und Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofsstraße“ (rot umrandet).

A.9.3 Naturschutzrecht

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

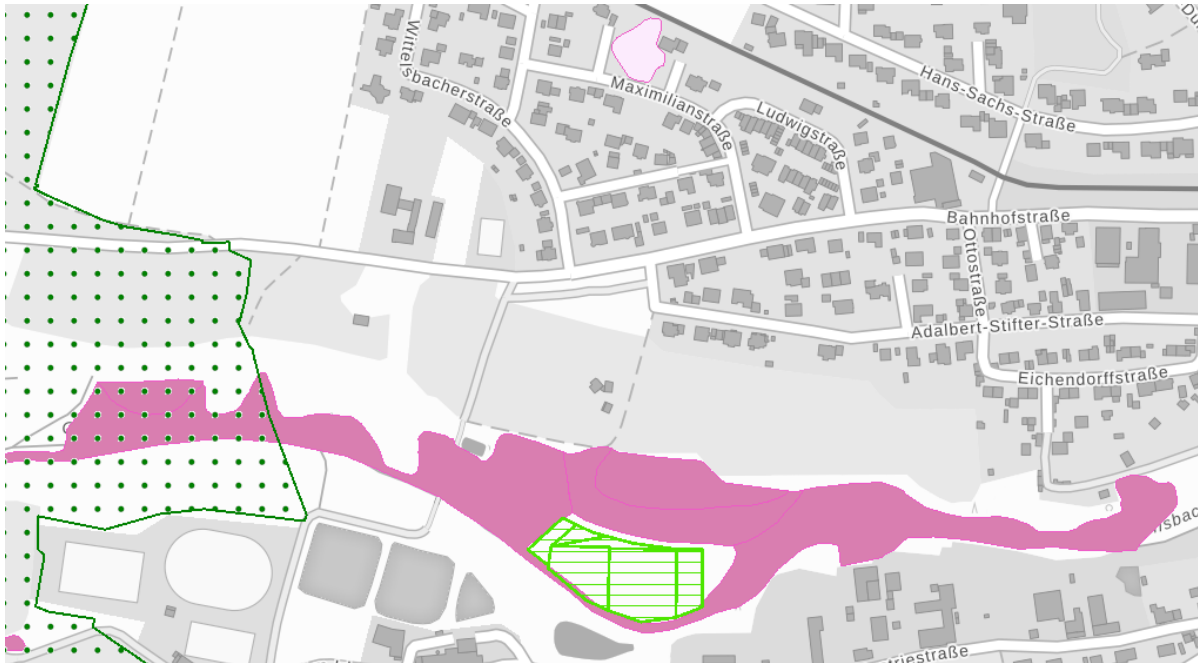


Abbildung 6: Darstellung Schutzgebiete und Biotope¹ Kartengrundlage: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

In einer Entfernung von ca. 100 m südlich befinden sich die amtlich kartierten Biotope „Auwald, Röhricht und andere Biotope am Gänsbach westlich Hilpoltstein“

- Hauptbiotoptyp Auwälder (Nr. 6833-1156-004)
- Hauptbiotoptyp Feldgehölz (Nr. 6833-1156-008)
- Hauptbiotoptyp Landröhrichte (Nr. 6833-1156-007)

Zudem befindet sich westlich in etwa 200 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der schwäbischen Rezat in der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG-00428.01).

A.9.4 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.

¹ Landschaftsschutzgebiet (grüne Punktschraffur), Biotopkartierung Flachland (Magenta Flächenschraffur) und Ökoflächenkataster: Ausgleich/Ersatz (grüne Strichschraffur)

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.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung wurde die Bachmann Artenschutz GmbH beauftragt. Die im Jahr 2024 durchgeführten Untersuchungen sind im „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für ein Mehrgenerationenhaus in Hilpoltstein, Landkreis Roth“ erläutert und die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

Das Vorhabensgebiet besteht aus offenen Flächen an der Straße und reicht in den südlich gelegenen Wald. Im Osten sowie im Westen wird die Fläche von Fuß-/Radwegen begrenzt, jenseits der Wege dehnt sich der Wald weiter aus und bietet im Westen eine Vernetzung zu den westlich von Hilpoltstein gelegenen größeren, zusammenhängenden Waldflächen.

Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet kommen keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten (FFH-Richtlinie Anhang IV b) vor.

Säugetiere

Im Geltungsbereich und vor allem im angrenzenden Waldgebiet ist mit dem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen. Bei den Begehungen (Fachbeitrag zur saP und 27.06.2025) konnten im Rodungsbereich keine Habitatbäume aufgefunden werden. Es ist dennoch nicht völlig auszuschließen, dass in zu rodenden Bäumen Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind. Daher wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt, die die Fällarbeiten überwacht und die ggf. vorhandenen Habitatstrukturen wie Baumhöhlen oder Rindenabplatzungen dokumentiert. Für jede Struktur, die als Habitat für Fledermäuse geeignet ist, werden jeweils drei Fledermauskästen im angrenzenden Waldbestand angebracht.

Reptilien

Nach den natürlichen Verbreitungsgebieten der Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Auswertung der weiteren Datengrundlagen sind im Untersuchungsgebiet nur Vorkommen der Zauneidechse möglich. Aufgrund der starken Beschattung der (feuchten) Sandflächen durch den südlich gelegenen Wald mit hohen Bäumen sowie eine hohe Frequentierung der Flächen durch Katzen wird das Vorkommen von Zauneidechsen im Vorhabensgebiet ausgeschlossen. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.“ Aus: Fachbeitrag zur saP

Die Ablagerungen am nördlichen Waldrand bieten teilweise geeignete Habitatbedingungen für Zauneidechsen. Es wurde daher am Vormittag des 27.6.2025 eine ergänzende Begehung bei bedecktem Himmel und einer Temperatur von 17 bis 20 °C durchgeführt. Es konnten beim langsamen Begehen der Wurzelstock-Ablagerungen und der Sand- und Erdhaufen keine Zauneidechsen beobachtet werden.

Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere

*Im Untersuchungsgebiet kommen keine geeigneten Habitatstrukturen für nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere vor.“
Aus: Fachbeitrag zur saP*

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

„Aufgrund der engen Verzahnung verschiedenster Strukturen von offenen Grasflächen bis zu geschlossenem Wald ist mit zahlreichen Vogelarten zu rechnen. Aus der Reihe saP-relevanter Vogelarten aus der Gilde der Heckenbrüter ist mit Goldammer, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Stieglitz und Nachtigall zu rechnen. Der totholzreiche Wald eignet sich als Lebensraum für den Schwarzspecht, Fraßspuren an liegenden Stämmen belegen das Vorkommen der Art. Die direkte Nähe von kurzrasigen Flächen und Bäumen mit Höhlen sowie altem Gehölzbestand in angrenzenden Gärten lässt das Vorkommen des Grünspechts vermuten. Weiterhin eignet sich der Wald als Brutlebensraum der Waldohreule. Aufgrund der relativen Unzugänglichkeit und teilweise dichten Belaubung des Unterstandes konnte nur ein Höhlenbaum am Waldrand gefunden werden. Als Nahrungsgäste in den staudenreichen Ruderalflächen ist mit Haussperling, Feldsperling und Star zu rechnen. Die Fortpflanzungsstätten dieser Arten liegen jedoch außerhalb des Vorhabengebiets in der umliegenden Siedlung. Es besteht die Möglichkeit, dass Stare die Spechthöhlen am Waldrand besiedeln.

Zahlreiche weitere in Hecken und Wald vorkommende Vogelarten zählen zu den Allerweltsarten, deren Populationen vom Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.“ Aus: Fachbeitrag zur saP

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen. Diese sind daher unbedingt einzuhalten:

- **M01:** Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar unter der Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Durch die ökologische Baubegleitung sind die genaue Anzahl der erforderlichen Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel und deren Aufhängeorte festzulegen.
- **M02:** Wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben.
- **M03:** Für die Vögel der Gehölze ist der Waldrand mit heimischen fruchtetragenden Gehölzen neu zu gestalten.
- **M04:** Bei der Eingrünung muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher geachtet werden. Fruchtetragende Gehölze sind auch hier zu bevorzugen.
- **M05:** Sollten durch die ökologische Baubegleitung Baumhöhlen festgestellt werden, so sind für jede gefundene Höhle drei Nistkasten im angrenzenden Waldbestand

anzubringen. Empfohlen werden Kästen aus Holzbeton, die freihängend zur Abwehr von Katzen und Mardern aufzuhängen sind. Die Fluglochweite sollte 28 mm, 32 mm und ca. 50 mm betragen. Die Kästen sind in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung aufzuhängen und für mindestens 20 Jahre fachkundig zu betreuen. Die Ergebnisse der Kastenkontrolle sind jährlich der unteren Naturschutzbehörde zu melden.

- **M06:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).
- **M07:** Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten (nach Bedarf):
 - Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
 - Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- **M08:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- **M09:** Die während der Bauphase beanspruchte Fläche ist auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren.

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG.

Sie sollen betroffene Lebensräume und Arten in einen Zustand versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Diese müssen rechtzeitig, also vor Beginn der Baumaßnahmen, umgesetzt werden, um ihre Wirksamkeit bereits vor dem Eingriff zu garantieren. Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig. „Aus: Fachbeitrag zur saP

Fazit:

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen Säugetiere und Vögel und Reptilien Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Fachbeitrag vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen so gering, dass die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt. „Aus: Fachbeitrag zur saP

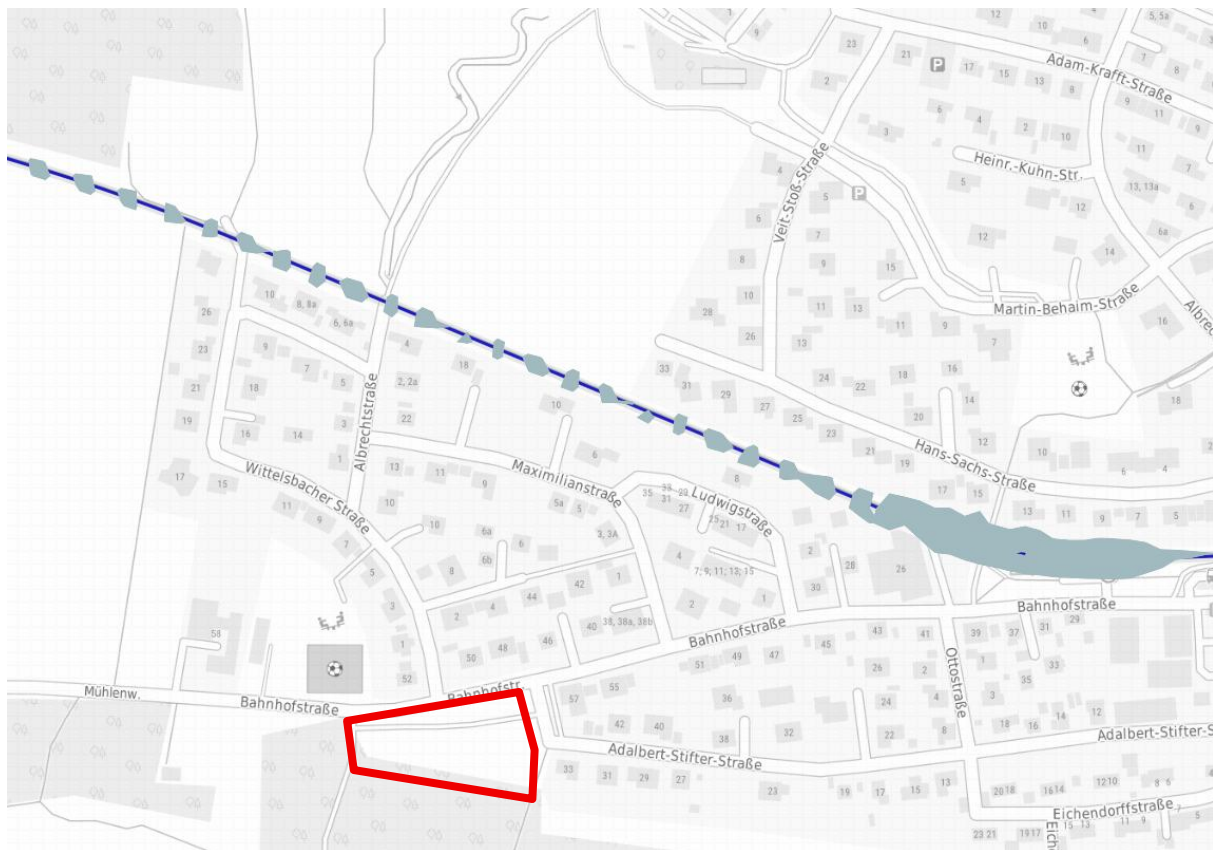
A.9.5 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen und Hochwassergefahrenzonen sowie Trinkwasserschutzgebieten.

A.9.6 Immissionsschutz

Auf der Flurnummer 869/50, nordwestlich des Planungsgebiets, befindet sich der landwirtschaftliche Hof „Faber“. Der Hofbetrieb stellt ein Gemeinschaftsprojekt mit pädagogischem Ansatz dar. Es handelt sich nicht um eine Intensivlandwirtschaft, bei der der Hauptfokus auf einer maximalen Ertragserzielung liegt. Die Tierbestände sind entsprechend gering (Schätzung des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: ca. 5 GVE für Rinder- bzw. Milchkühe, Pferde ca. 2 GVE, Schweine ca. 2 GVE, Geflügel ca. 1 GVE). Zudem liegen Hof und Weidefläche für Schafe mindestens 125 m vom Baugebiet entfernt. Im Bestand befinden sich bereits Entfernungen von unter 50 m zu einem allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund der räumlichen Trennung sowie der geringen Tierzahlen ist nicht mit relevanten Geruchs- oder Lärmemissionen zu rechnen.

Die Bahnstrecke Roth-Greding, die im Norden des Geltungsbereiches verläuft befindet sich in etwa 200 m Entfernung zum Plangebiet. Durch die Geschwindigkeit von etwa 30 km/h am Haltepunkt Hilpoltstein ist nicht von einer Beeinträchtigung durch Lärm von der Bahnstrecke auszugehen. Dies wird durch die Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes bestätigt (siehe Abbildung 7).



Legende

ab 45 dB(A) bis 49 dB(A)	ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)	ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)
ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)	ab 70 dB(A)

Abbildung 7: Isophonen L_{Night} (Bundesweit) im Rahmen der erweiterten Lärmkartierung der Runde 4 der Umgebungslärmkartierung, Quelle: Eisenbahn-Bundesamt

Auch die Deutsche Bahn AG legte in Ihrer Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung dar, dass aufgrund der Entfernung grundsätzlich davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird.

A.9.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

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.9.8 Kampfmittel und Altlasten

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

A.10 Planinhalt

A.10.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit Fl.St.-Nrn. 833/13, 832/4, 832, 832/3 (Teilfläche) und 834/5 (Teilfläche). Die Fläche befindet sich auf der Gemarkung Hilpoltstein und umfasst insgesamt etwa 0,9 ha.

A.10.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Charakters des Gebiets wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, i.e. Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, werden als unzulässig festgesetzt, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Publikums- und Lieferverkehre dem bestehenden Charakter als Wohngebiet entgegenlaufen würden.

Die zulässige Anzahl an Wohnungen wird auf insgesamt 38 Wohnungen beschränkt.

A.10.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 40 vom 100 (GRZ 0,4). Sie stützt sich an dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß BauNVO. Außerdem ist die GRZ von 0,4 ist auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 festgeschrieben.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird auf eine Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet. Die städtebauliche Kubatur wird durch die Festsetzung einer Oberkante baulicher Anlagen geregelt. Die zulässigen Höhen werden über einen Bezugspunkt gemessen. Dieser ist in der Planzeichnung dargestellt und beträgt eine Höhe von 374,32 m über Normalhöhennull (NHN). Die Oberkante baulicher Anlagen darf je nach Baufenster entweder maximal 7,25 Meter oder 10,5 Meter über dem Bezugspunkt liegen. Dadurch wird eine Staffelung in zwei- und

dreigeschossige Bereiche geschaffen. Diese Staffelung soll städtebaulich dazu beitragen, dass die Maßstäblichkeit der neuen Bebauung an die bestehende Umgebung angepasst ist. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 wird keine Höhenbegrenzung, dafür maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt. Die an den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans angrenzenden Gebäude weisen eine Firsthöhe von etwa 8 bis 9 m auf.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Die Kombination aus GRZ bzw. überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der Beschränkung der Oberkante der Gebäude wird als städtebauliche zielführend erachtet, um die städtebauliche Gebäudekubatur zu bestimmen.

A.10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Unabhängig von der zeichnerischen Darstellung der Baugrenzen wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen nach Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) Vorrang gegenüber den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen haben und einzuhalten sind.

Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen ist die Belichtung, Besonnung und Belüftung in der Regel hinreichend gewährt.

A.10.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Im Bebauungsplan werden Gestaltvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Zielsetzung ist dabei eine moderne Architektursprache im Sinne des Vorhabens, die sich in die umgebende Bebauung einfügt.

Dächer:

Als Dachformen sind für Haupt- und Nebengebäude ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von $< 5^\circ$ zulässig. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (siehe Grünordnung).

Um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen, werden gestalterische Rahmenbedingungen für Solaranlagen auf Dächern vorgegeben. Grundsätzlich sind Anlagen zur Solarenergienutzung in einer Ausführung parallel zur Dachhaut zulässig. Dies bedeutet für die im Bebauungsplan festgesetzten Flachdächer, dass Solaranlagen liegend auszuführen wären. Darüber hinaus ist aus Gründen der optimalen Ausrichtung von Solaranlagen eine Aufständigung zulässig, sofern bestimmte Voraussetzungen eingehalten werden, die das Orts- und Landschaftsbild schützen. Dazu zählt, dass die Oberkante von Solaranlagen auf Hauptgebäuden maximal 20 cm über der Oberkante der Attika liegen darf und gleichzeitig mindestens 75 cm von der Attika zurückzusetzen ist. Da Flachdächer von Nebenanlagen in der Regel über keine bzw. nur eine geringere Attika verfügen, ist eine Aufständigung auf diesen grundsätzlich unzulässig.

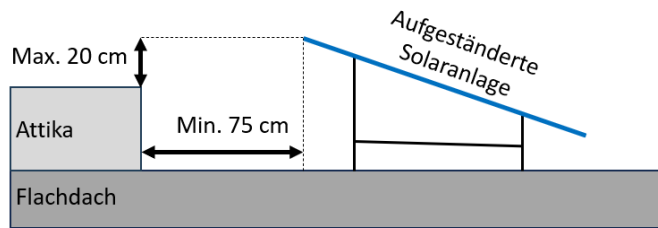


Abbildung 8: Zulässigkeit der Aufständigung von Solaranlagen auf Hauptgebäuden

Bei einer weitestgehend geschlossenen Deckung mit liegenden Sonnenkollektoren kann auf Flachdächern von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

Fassaden:

Für Außenwände werden Holz, auch farbig lasiert, geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk sowie Glas als Fassadenmaterial zugelassen. Nicht zugelassen für Außenwände sind hingegen glänzender Putz, andere glänzende Materialien, Fliesen sowie Asbestzementverkleidungen. Hinsichtlich der Farbgebung werden Pastelltöne, erdfarbene Töne sowie gebrochene Weißtöne zugelassen. Als unzulässig festgesetzt werden metallische Farben, glänzende und grell leuchtende Farben, reine, unvermischte und intensive Farbtöne.

Durch die Festsetzungen zu einer gedeckten Fassadengestaltung soll gewährleistet werden, dass sich das Vorhaben gut in die bebaute und natürliche Umgebung einfügt.

Laubengang:

Um die Baukörper städtebaulich verträglich zu halten und keine zu lange Baukörperlänge zu erreichen, werden zudem Festsetzungen zum Bereich zwischen den drei geplanten Baukörpern im Norden getroffen. Dazu wird in der Planzeichnung ein Bereich gekennzeichnet, in dem ausschließlich Bauteile zur Erschließung von Gebäuden (Laubengang, Treppenhaus, Aufzug) zulässig sind. Die Fassade in dem gekennzeichneten Bereich ist zudem blickdurchlässig zu gestalten (z.B. Glas oder offene Geländerbauweise), um eine optische Trennung zwischen den Baukörpern zu erwirken. Ausnahmen zur Einhaltung des Brandschutzes und der Standsicherheit sind zulässig.

Einfriedungen:

Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche anzulegen. Zaunsockel sind ebenerdig auszuführen. Die Festsetzungen dienen der Förderung der ökologischen Durchlässigkeit für Kleintiere.

Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Einfriedungen zum Außenbereich sind bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Einfriedungen mit Zäunen dürfen nicht blickdicht ausgeführt sein. Mauern, Gabionen, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sind nicht zulässig. Die Festsetzungen dienen einer offenen Wirkung des Gebiets.

A.10.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Platzierung von Carports und oberirdischen Stellplätzen ist laut Vorhabenplan an der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Hierzu wurden in der Planzeichnung eine Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen aufgenommen. Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen sowie Carports ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den mit S gekennzeichneten, festgesetzten Flächen zulässig.

Die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Werkstatt, Geräteschuppen) ist im allgemeinen Wohngebiet in den mit G gekennzeichneten, festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Darüber hinaus sind mehrere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Vorhabenplan vorgesehen. Auch diese sind in der Planzeichnung durch eine Umgrenzung gekennzeichnet. Die Errichtung von Fahrradstellplätzen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den mit F gekennzeichneten, festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Auch die Errichtung von Abfallsammelanlagen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den mit A gekennzeichneten, festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese sind meist angrenzend an die Fahrradabstellplätze geplant.

Die der Versorgung des Gebiets mit Wärme dienenden Nebenanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den mit W gekennzeichneten, festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Errichtung von Nebengebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (auch der oben genannten Anlagen) ist darüber hinaus, bis zu einer gesamten Grundfläche von 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Festsetzung dient zur Flexibilität der Freiflächengestaltung des Gartenhofs.

A.10.7 Regelungen des Wasserabflusses - Flächenbefestigung

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, Pflaster mit Rasenfuge, Drainasphalt) und müssen zum Zweck der Niederschlagswasserversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.

A.10.8 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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 (Solarmindestfläche). 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

Stadt Hilpoltstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofsstraße“,

Entwurf vom 02.10.2025

Begründung mit Umweltbericht

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 m²) 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 m²) 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 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 Bauherren 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 Solarwärmeeinrichtungen 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 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 CO₂-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_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 508 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

Die getroffene Festsetzung geht zudem einher mit der aktuellen Novellierung der bayerischen Bauordnung, welche zwar für Wohngebäude noch keine verpflichtende Umsetzung von PV-Anlagen vorsieht, diese aber für gewerbliche und öffentliche Bauten zukünftig fordern wird.

Dachflächen von Nebenanlagen sind bei der Berechnung der oben beschriebenen Solarmindestfläche nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der großzügig im Vorhaben enthaltenden Nebenanlagen (z.B. Carports), ist die Erbringung der Solarmindestfläche jedoch auch auf Nebenanlagen möglich. Dies kann auch anteilig erfolgen, indem beispielsweise 30% der Solarmindestfläche auf Nebengebäuden und 70 % auf Hauptgebäuden nachgewiesen werden.

A.10.9 Immissionsschutz

Es wird auf mögliche Lärmimmissionen bei der Verwendung von Wärmepumpen hingewiesen. Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es wird empfohlen, auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten, die den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 db(A) unterschreiten und am Immissionsort nicht tonhaltig sind. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen - Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgt.

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis auf den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und Pflanzenschutzmitteln sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, Erschütterungen) ergeben können.

A.10.10 Grünordnung und Bodenschutz

A.10.10.1 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption ist in erster Linie auf den weitgehenden Erhalt der ökologischen Funktionen des Planungsgebietes ausgerichtet. Dadurch sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden.

A.10.10.2 Erhaltung: Baum

Der als zu erhaltend festgesetzte Baum im Nordwesten des Planungsgebietes ist dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Ausfall (gleichwertig) zu ersetzen.

Baumschutz

Zur Erhaltung der vorhandenen, festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich eines Abstands von 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

Sofern die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder den Kronenbereich des Baumes heranreichen ist die Umsetzung der folgenden Maßnahmen um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen, zu prüfen und zu berücksichtigen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um den Baum an der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes, ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.

A.10.10.3 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

Im Wohngebiet sind je volle 500 m² ein Laub- oder 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.

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.

Dachbegrünung

Bauliche Anlagen mit einem Flachdach 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. Die Begrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima des Planungsgebietes aus.

Vegetationsflächen

Um die Versiegelung privater Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken sowie eine naturnahe und standortgerechte Gestaltung des Planungsgebietes zu gewährleisten werden folgende Festsetzungen getroffen:

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, soweit anderweitige Vorschriften oder Maßgaben dem nicht widersprechen, dauerhaft als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten.

Vegetationsflächen sind mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. 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 Nadelgehölzen, sowie Nadelbäume. Durch eine überwiegend standortgerechte und vielfältige Auswahl der Pflanzenarten kann die ökologische Funktion der Grünflächen als Nahrungspflanzen für Insekten oder Kleinsäuger verbessert werden.

Außenbeleuchtung

Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten. Damit kann vermieden werden, dass Insekten und andere Tiere ihre Orientierung verlieren. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu verzichten oder diese zeitlich einzuschränken um Energie zu sparen und die Lichtverschmutzung zu minimieren.

A.10.10.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der als „[...] für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche ist durch Umbau der vorhandenen Kiefernwaldfläche eine Waldsaumgesellschaft zu etablieren. Dadurch soll an die ökologischen Funktionen angeknüpft werden und ein abrupter Abbruch zwischen Forst und Wohnbebauung vermieden werden. Dieser Umbau wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt, da sie städtebaulich erforderlich (Abs. 3 BauGB) und vollzugsfähig sind.

Die Vollzugsfähigkeit der Maßnahme ist durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die entsprechende Vereinbarung im Durchführungsvertrag gewährleistet.:

Es wird der vorhandene Waldbestand umgebaut. Die vorherrschende Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) ist vollständig zu entnehmen. Der vorhandene Unterwuchs aus jungen Stieleichen,

Liguster, Feld-Ahorn, Hasel und anderen Laubholzarten ist soweit möglich zu schonen. Die Wurzelstöcke der Waldkiefern sind nicht zu entfernen.

Die Waldsaumgesellschaft mit einer Breite von 15 m ist mit standortheimischen Strauch- und Baumarten aus dem Wuchsgebiet „5 Fränkischer Keuper Alpvorland“ bzw. aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“, zu bepflanzen. Die Pflanzqualität hat der Pflanzqualität 2xv Str. 60-100 cm zu entsprechen.

Da auf der Fläche zu mindestens teilweise der vorhandene Jungwuchs erhalten bleiben kann wird bei einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m mit einer Anzahl von 700 Pflanzen gerechnet. Die Pflanzen sind mit dem Spaten oder einem Pflanzlochbohrer zu setzen.

Artenliste Waldsaum

35 St	Acer campestre	Feldahorn
70 St	Cornus sanguinea	Hartriegel
70 St	Coryllus avellana	Hasel
35 St	Crataegus monogyna	Weißdorn
105 St	Ligustrum vulgare	Liguster
35 St	Prunus padus	Vogelkirsche
105 St	Prunus spinosa	Schlehe
140 St	Rosa canina	Hunds-Rose
35 St	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
70 St	Viburnum lantana	Schneeball

700 St

Alle Neupflanzen sind mit einer Mulchplatte (Ø mind. 30 cm) aus Karton (gesichert durch Drahtanker) zu versehen. Die gesamte Fläche ist mit einem Wildschutzzaun (Höhe 1,8 m) zu sichern. Der Zaun ist regelmäßig zu kontrollieren, ggf. zu reparieren und sobald der Schutzzweck erfüllt ist, abzubauen.

Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Pflege des Waldsaumes umfasst in den ersten 3 Jahren die Entfernung von verdämmender Begleitvegetation, mechanisch und ohne Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln. In dieser Zeit sind bei länger anhaltender Trockenheit Wässergänge mit Einzelgaben von mind. 10 l/ m² durchzuführen.

A.10.10.5 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden. Die restliche Zeit des Jahres dient als Schutzzeitraum für Brut- und Aufzucht von Jungtieren.

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

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.

Bodenschutz

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.

A.10.10.6 Artenlisten

A) Durchgrünung Baugebiet

Es sind klimaresistente Arten zu verwenden, die auch bei ungünstigen Standortbedingungen eine gute Lebenserwartung haben und in der Vorschlagsliste der GALK enthalten sind. Mindestpflanzqualität hat zu betragen: Hochstamm, 3x verpflanzt, mDB, Stammumfang: 14-16 cm

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn Sorte „Elsrijk“
Carpinus betulus ‚Lucas‘	Hainbuche
Catalpa bignonioides „Nana“	Trompetenbaum
Corylus columna	Baumhasel
Crataegus lavalleyi „Carrierei“	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos „Inermis“	Christusdorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Robinia pseudoacacia „Unifoliola“	Robinie
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere

Es können alternativ auch Obstgehölze in regionaltypischen Sorten verwendet werden. (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mDB, Stammumfang: 14-16 cm)

Zur Auswahl geeigneter Sorten wird auf die Streuobstliste des Landkreises Roth verwiesen.²

² Landratsamt Roth. Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege (2008): Streuobstliste für den Landkreis Roth. (Abrufbar über die Website des Landratsamts Roth).

A.10.11 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)³ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.10.11.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 8.988 m². Kein Ausgleichsbedarf besteht für die große Stieleiche im Westen des Geltungsbereichs (erfasst als B313-UE00BK), da der Einzelbaum erhalten bleibt.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Anschließend wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Code	Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
O7	Bauflächen und Baustelleneinrichtungsflächen	1.097	3	0,4	1.316
V331	Nutzweg	442	3	0,4	530
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	1.400	3	0,4	1.680
N712	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung	3.901	3	0,4	4.681
B321	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, junge Ausprägung	70	3	0,4	84
B311	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	43	3	0,4	51
W12-WX00BK	Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte	2.037	8	0,4	6.517
Zwischensumme		8.945			11.334

Tabelle 1: Eingriffskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

³ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen durch Verwendung von autochtonem Saatgut und Mindestanzahl heimischer Laub- und Obstgehölze	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung im BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Nutzung insektenfreundlicher Beleuchtungen im Außenraum	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Endabflussbeiwert $\leq 0,6$) für Stellplätze, Zufahrten, Wege / Zuwege und befestigte Flächen	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	Eingriff wird vermieden	
extensive Dachbegrünung	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	
Summe (max. 20%)		10%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		10.201

Tabelle 2: Planungsfaktor nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

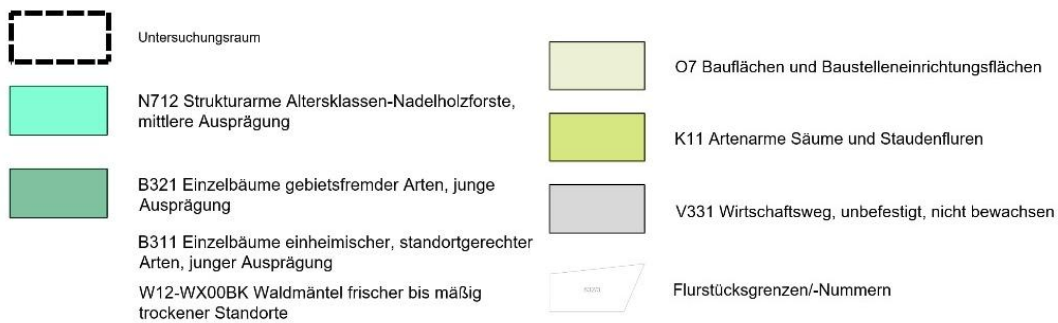
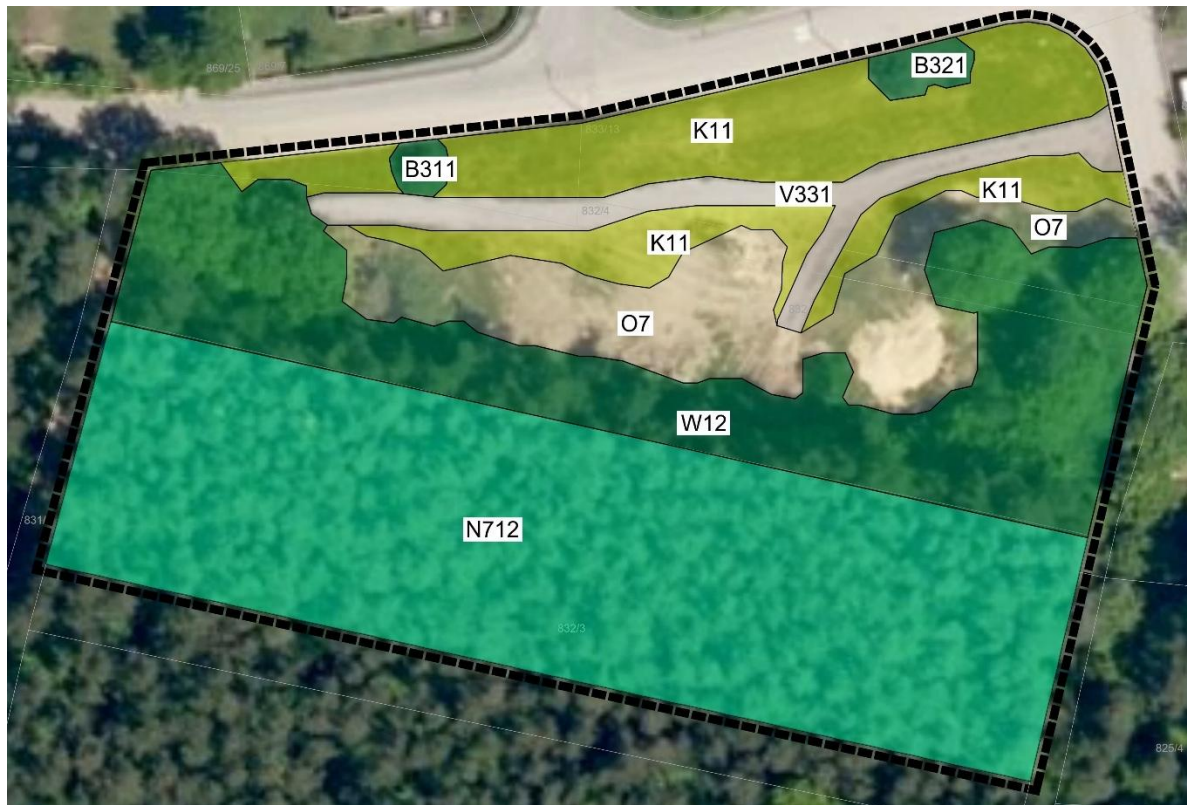


Abbildung 9: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2022

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nur in geringem Umfang/nicht betroffen.

A.10.11.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist ein naturschutzfachlicher Gesamtausgleich von **10.201 Wertpunkten** erforderlich.

Ein Waldausgleich ist nach Abstimmung mit dem AELF nicht notwendig.

A.10.11.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Maßnahme A1

Als planinterne Ausgleichsmaßnahme wird die Entwicklung eines Waldmantels frischer bis mäßig trockener Standorte (W12) auf einer Fläche von 1.881 m² umgesetzt. Die Maßnahme wurde bereits im Kapitel A.10.10.4 beschrieben. Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

Durch die Maßnahme A1 können 9.405 WP des naturschutzfachlichen Ausgleichs planungsintern abgegolten werden. Es verbleibt ein Defizit in Höhe von 796 WP für eine externe Ausgleichsfläche.

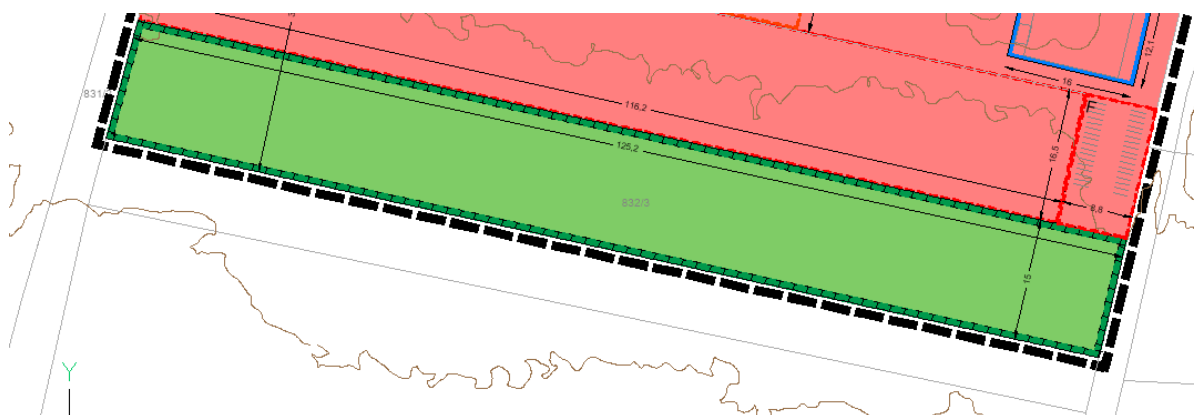


Abbildung 10: Maßnahmenfläche A1 (grüne Schraffur) im Süden des Geltungsbereichs.

Tabelle 3: Kompensationsumfang gemäß „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)									
Nr. der Maßnahme	Ausgangszustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme	
	Code	Bezeichnung	Wertigkeit	Code	Bezeichnung	Wertigkeit	inkl. Timelag	Fläche (m²)	Kompensationsumfang in WP
A1	N712	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung	4	W12	Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte	9		1.881	9.405
A2		Ökokonto							796
Kompensationsumfang									10.201
Kompensationsbedarf									10.201

Maßnahme A2 (externer Ausgleich)

Nach Abzug der Maßnahme A1 verbleiben weitere 796 WP die nicht planungsintern ausgeglichen werden können. Die Kompensation der verbleibenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt über die Zuordnung einer planexternen Ökokontofläche auf dem Flurstück Nr. 420, Gemarkung Theilenhofen in der Gemeinde Theilenhofen. Auf dieser Fläche wurde eine Aufforstung zu einem standortgerechten Laubmischwald mit der Entwicklung

eines Waldsaumes vorgenommen. Die detaillierten Unterlagen (Datenblatt) zur externen Ausgleichsmaßnahme sind dem Anhang des Bebauungsplans zu entnehmen.

A.10.12 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.10.12.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Bahnhofstraße im Norden.

Verkehrsbelastung:

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben wurde anhand der FGSV Richtlinie „Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ als Worst-Case Szenario berechnet.

Dabei werden zunächst die Bewohnerwege ermittelt. Es sind 37 Wohneinheiten geplant. Gemäß der Richtlinie ist von einer durchschnittlichen Wohnungsbelegungsziffer von 2,2 Personen pro Wohnung auszugehen. Bei Gebieten mit hohem Anteil an jungen Familien kann diese Zahl höher ausfallen, bei Gebieten mit vielen Single Apartments niedriger. Da es sich um ein Mehrgenerationenprojekt handelt in dem eine Bandbreite von Nutzungstypen enthalten ist, wird an der Zahl von 2,2 Personen pro Wohnung festgehalten. Die Einwohnerzahl würde demnach etwa 81 betragen. Dieser Wert ist mit der Zahl der zurückgelegten Wege pro Person zu multiplizieren, der gemäß Richtlinie bei 3,0 bis 3,5 Wegen pro Werktag liegt. Im Sinne einer Worst-Case Abschätzung wird in diesem Fall mit 3,5 Wegen gerechnet. Hinzu kommt, dass 10 – 15 % der Bewohnerwege außerhalb des Gebietes stattfinden, es sich also um Wege handelt, die weder Quelle noch Ziel im Plangebiet haben. Gemäß Worst-Case Abschätzung wird von 10 % ausgegangen. Die gebietsbezogenen Bewohnerwege liegen demnach bei: $81 \text{ (voraussichtliche Anzahl Einwohner } 43 \cdot 2,2) \cdot 3,5 \text{ Wege} \cdot 0,9 \text{ (Abschlag Wege außerhalb)} = 255 \text{ Bewohnerwegen pro Tag}$. Gemäß Richtlinie ist der Besucherverkehr zu addieren. Dieser beträgt bis zu 5 % der Bewohnerwege pro Tag. Daraus ergibt sich ein Wert von ca. 13 Besucherwegen pro Tag.

Zur Berechnung der Anzahl der Kfz-Fahrten sind Annahmen über die Anteile nicht motorisierter oder dem öffentlichen Personennahverkehr zurückgelegter Wege zu treffen. Der Anteil nicht motorisierter Wege variiert gemäß Richtlinie zwischen 30 und 40%. Der Anteil der ÖPNV-Werte variiert je nach Erschließung zwischen 5 und 30 %. Der Anteil der Wege, die mit dem Pkw, als Fahrer oder Mitfahrer, unternommen werden, liegt in Wohngebieten demnach zwischen 30 und 70 %. Aufgrund der zentrumsnahen Lage und dem nahegelegenen Fachmarktzentrum ist von einem hohen Anteil nicht motorisierter Wege (zu Fuß, Fahrrad) auszugehen. Auch eine attraktive ÖPNV-Anbindung liegt durch den nahegelegenen Bahnhof vor. Daher wird von einem Pkw-Anteil der Wege von 50 % ausgegangen. Zusätzlich ist der Besetzungsgrad von Pkws zu berücksichtigen. Dieser liegt gemäß Richtlinie im Mittel bei 1,2 bis 1,3 Personen pro Pkw, wobei aufgrund der Worst-Case Betrachtung der niedrigere Wert von 1,2 angenommen wird. Daraus ergibt sich folgende Berechnung $268 \text{ (Bewohnerwege + Besucherwege)} \cdot 0,5 \text{ (Pkw Anteil)} / 1,2 \text{ (Besetzungsgrad)} = 112 \text{ Kfz Fahrten pro Tag}$. Betrachtet man das Spitzenaufkommen am Tag (15 % des Tagesverkehrs) ergibt sich ein Wert von ca. 17 Fahrzeugen maximalen zusätzlichen Verkehrs pro Stunde. Anders ausgedrückt ist alle 4 Minuten mit einer Kfz-Bewegung zu rechnen. Diese geringe Zahl stellt aus Sicht der Stadt Hilpoltstein keine unzumutbare Belastung dar.

Stadt Hilpoltstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“,

Entwurf vom 02.10.2025

Begründung mit Umweltbericht

Die Bahnhofstraße fungiert als Quartierssammelstraße und Zufahrt zum Bahnhof und weist einen leistungsfähigen Querschnitt von ca. 13 m auf, sodass eine Überlastung derzeit nicht erkennbar ist. Nach RAS 06 sind Quartierssammelstraßen für Verkehrsbelastungen im Bereich von 400 bis 1.000 KFZ/h ausgelegt; auch bei einem zusätzlichen Spitzenverkehr von 17 KFZ/h wird der obere Grenzwert nicht überschritten.

Der Knotenpunkt Bahnhofstraße/Altstadtring ist mit Linksabbiegespur leistungsfähig ausgebaut, auch hier ist durch das zusätzliche Aufkommen nicht mit einer signifikanten Steigerung der Belastung zu rechnen. Auch in Bezug auf den Spielplatz kann eine erhöhte Gefahr durch maximal 17 weitere Fahrzeuge pro Stunde nicht erkannt werden, zumal der Spielplatz zur Bahnhofstraße hin eingezäunt ist.

Die Stellplätze für das Vorhaben sind gemäß Stellplatzsatzung auf dem Grundstück nachzuweisen, eine Stellplatzverschärfung im Öffentlichen Raum ist daher nicht zu erwarten.

Verkehrslärm:

Es wird auf die ständige Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs verwiesen (Urteil vom 17.08.2017 – 4C 2760/16.N). Demnach gilt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag als eine geringfügige Beeinträchtigung eines Straßenanliegers. Die Grenze von 200 Fahrzeugbewegungen, ab der nicht mehr davon ausgegangen werden kann, dass der planungsrechtliche Zusatzverkehr relevant zu einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen beiträgt wird deutlich (112 Kfz Fahrten pro Tag gemäß einer Worst Case Abschätzung nach der FGSV Richtlinie) unterschritten.

Zudem ist die Anordnung der Stellplätze so gestaltet, dass sie durch die entstehenden Baukörper abgeschirmt werden. Dies trägt zur Reduzierung von Lärmimmissionen auf die angrenzende Wohnbebauung bei.

Die bestehende verkehrliche Infrastruktur sowie Straßenbreite wird daher insgesamt als geeignet beurteilt, um das durch die Wohnbebauung zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

A.10.12.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, kann entsprechende den Vorgaben (DWA Merkblatt M-153, DWA Arbeitsblatt A-102, A 117, A 138-1, A 166 usw.) über ein Kanalsystem in ein Gewässer abgeleitet werden einzuleiten. Entsprechend dem WHG sind neu auszuweisende Baugebiete im Trennsystem zu erschließen. Die Planung der Niederschlagswasserentwässerung hat rechtzeitig zu erfolgen und ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen, ein wasserrechtliches Verfahren ist ggf. zu beantragen.

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.

Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. 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).

Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Hilpoltstein (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Neuverlegung der Kanalisation

Unter dem überbauten Grundstück befinden sich Kanäle der Stadt Hilpoltstein. Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine Verlegung dieser Kanäle erforderlich, um die Zugänglichkeit gewährleisten zu können. Die derzeitige Lage sowie die geplante Verlegung des Kanals ist im Vorhaben- und Erschließungsplan wie folgt dargestellt.

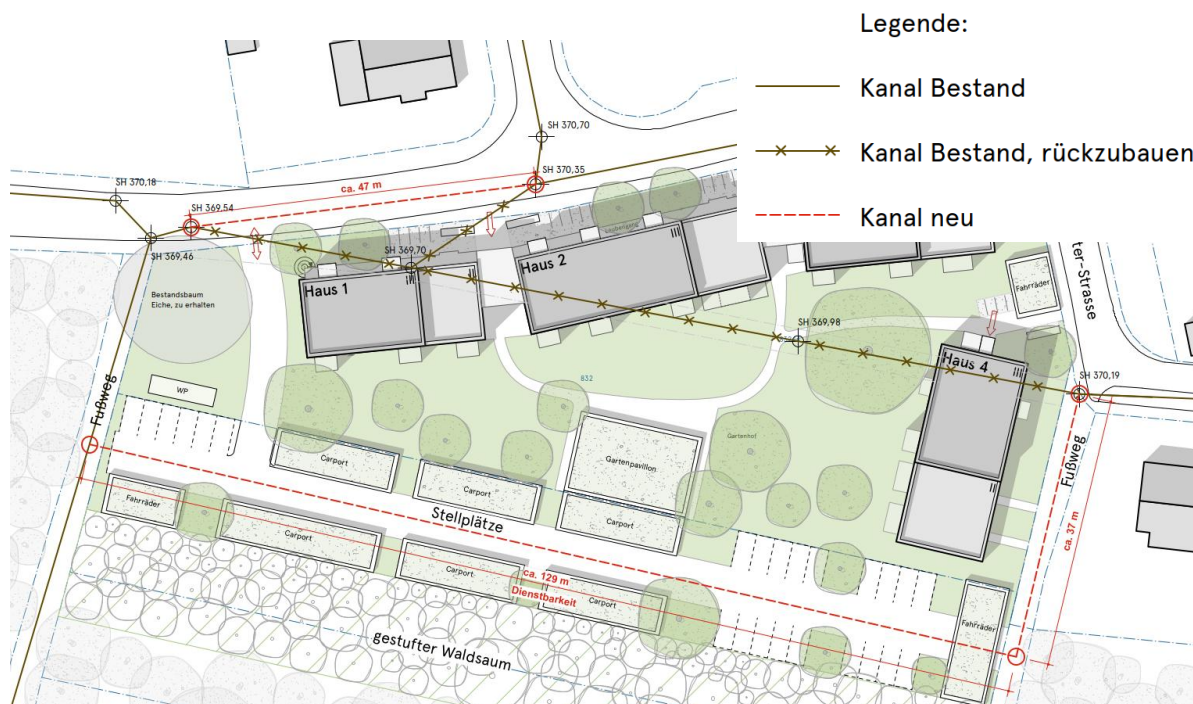


Abbildung 11: Bestehende Position und geplante Neuverlegung des Kanals (Quelle: Plan-Z Architekten)

A.10.12.3 Stellplätze

Für die Ansiedlung von Wohnbebauung ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätze vorzusehen. Für den Nachweis notwendiger Stellplätze wird auf die Satzung über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablöse von Stellplätzen der Stadt Hilpoltstein (Stellplatzsatzung), vom 27.01.22 mit 1. Änderungssatzung vom ____ verwiesen. *(Hinweis: die 1. Änderungssatzung zur Stellplatzsatzung wurde bereits im Stadtrat der Stadt Hilpoltstein beschlossen, ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Sobald die 1. Änderungssatzung rechtskräftig wird, wird das Datum im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.)*

In dieser werden für Mehrfamilienhäuser folgende Stellplatzzahlen festgeschrieben:

Wohnungen bis 55 m² = 1 Stellplatz

Wohnungen bis 70 m² = 1,5 Stellplätze

Wohnungen ab 70 m² = 2 Stellplätze.

A.10.12.4 Brandschutz

Die Brandschutzdienststelle Roth machte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf folgendes aufmerksam:

1. Zufahrten zu den Grundstücken / Gebäuden

Die Zufahrtsstraßen sind nach den „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ zu richten. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen

Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinie auf Grundstücken angelegt werden.

2. Löschwasserversorgung

Für die Versorgung des 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 (Grundsatz) nach aktueller Bewertung von mind. 96 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 8,00 m über Geländeoberfläche und
- Aufstellfläche gesichert, nicht durch Nebenanlagen und/oder Bepflanzungen beeinträchtigt oder durch ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter DLAK 23-12) anleiterbar ist:
- Zufahrt der DLAK 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.10.12.5 Versorgungsleitungen

N-ERGIE Netz GmbH:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Leitungen der N-ERGIE Netz GmbH. Folgende Vorgaben wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt: Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Telekom Technik GmbH:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Folgende Vorgaben wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt: 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.

Grundsätzlich ist zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen 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.10.13 Kinderspielplatz

Die Stadt Hilpoltstein verfügt über eine Satzung zur Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder, die bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen gilt. Diese Satzung tritt zum 01.10.2025 in Kraft. Die Vorgaben der Satzung in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

Die Satzung enthält folgende Vorgaben:

Je 25 m² angefangener Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein. Weitere Information z.B. zur Ausgestaltung der Spielfläche sind der Satzung direkt zu entnehmen.

A.11 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	7.107 m ²	79%
Maßnahmenfläche Waldumbau	1.880 m ²	21%
Fläche gesamt	8.987 m²	100 %

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

In der Stadt Hilpoltstein besteht die Bestrebung der Baugemeinschaft *Hip für alle* einen kooperativen und nachhaltigen Wohn- und Lebensraum zu entwickeln. Dazu wurde eine vorhandene Potenzialfläche am westlichen Siedlungsrand des Hauptorts Hilpoltsteins ausgewählt. Entstehen sollen hier Wohnungen in vier Mehrfamilienhäusern. Geplant ist ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt, welches neben privaten und individuellen Wohnbereichen ebenfalls Platz für Gemeinschaftsräume sowie einen zentralen Innenhof für die Bewohnerinnen und Bewohner vorsieht.

Die Stadt Hilpoltstein möchte eine nachhaltige Entwicklung des städtischen Siedlungsgebiets grundsätzlich fördern, auch um der hohen Nachfrage an Wohnraum nachzukommen. Daher soll das Projekt der Baugemeinschaft *Hip für alle* bauleitplanerisch ermöglicht werden, indem der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofstraße“ aufgestellt wird.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt am westlichen Siedlungsrand des Hauptorts Hilpoltstein, südlich der Bahnhofstraße. Es umfasst die Flurstücke 833/13, 832/3 (Teilfläche), 832/4, 832 und 834/5 (Teilfläche) der Gemarkung Hilpoltstein und weist eine Fläche von etwa 0,9 ha auf.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, eine nachhaltige bauliche Entwicklung in der Stadt Hilpoltstein zu fördern und diese geordnet sowie landschaftsverträglich zu lenken. Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Der Vorhabenraum schließt die Flurstücke 833/13, 832/3 (Teilfläche), 832/4, 832 und 834/5 (Teilfläche) der Gemarkung Hilpoltstein ein. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist der Neubau von maximal 38 Wohnungen vorgesehen. Darüber hinaus entstehen Stellplätze, teils als Carport, Fahrradabstellmöglichkeiten und Grünflächen mit Gehölzen. Der Übergang zum Forst soll in Teilen als Waldsaumgesellschaft ausgebildet werden. Das geplante Wohngebiet wird über die bestehende Bahnhofstraße erschlossen. Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine umfassende Durchgrünung und Dachbegrünung zu realisieren (s. Kap. A.10.10).

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
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - 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: Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Dachbegrünung
- 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) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

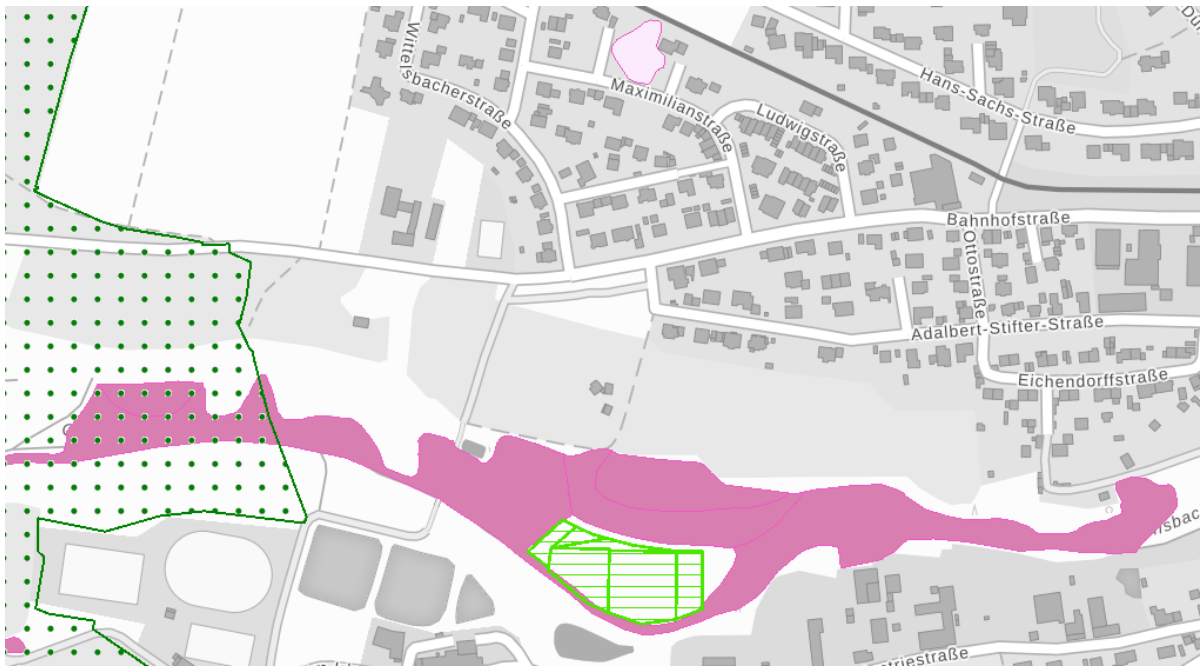


Abbildung 12: Darstellung Schutzgebiete und Biotope⁴ Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

In einer Entfernung von ca. 100 m südlich befinden sich die amtlich kartierten Flachlandbiotope „Auwald, Röhricht und andere Biotope am Gänsbach westlich Hilpoltstein“

- Hauptbiotoptyp Auwälder (Nr. 6833-1156-004)
- Hauptbiotoptyp Fehlgehölz (Nr. 6833-1156-008)
- Hauptbiotoptyp Landröhrichte (Nr. 6833-1156-007)

Zudem befindet sich westlich in etwa 200 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der schwäbischen Rezat in der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG-00428.01).

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Nürnberg (Region 7)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Nürnberg (Region 7) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.9.1.1, A.9.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

⁴ Landschaftsschutzgebiet (grüne Punktschraffur), Biotopkartierung Flachland (Magenta Flächenschraffur) und Ökoflächenkataster: Ausgleich/Ersatz (grüne Strichschraffur)



Abbildung 13: Darstellung der Inhalte des Regionalplans in der Umgebung der Planung: Trenngrün (BayernAtlas, 2024).

Die südöstlich der Planung vorgesehene Funktion eines Trenngrüns wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Abbildung 14: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplans Hilpoltstein

Die Stadt Hilpoltstein verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets wird bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, der Bebauungsplan ist in diesem Bereich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Für den südlichen Bereich des geplanten Baugebiets ist eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan notwendig. Dieser ist derzeit als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. als Waldfläche gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (34. Änderung).

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Roth (März 1995) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Mittelfränkisches Becken westlich und südöstliche der Rednitz“ (Nr. 113-A):

Charakteristisch für diesen Teil sind die annähernd parallel verlaufenden Täler zu den Hauptentwässerungsachsen Rednitz und Roth, zwischen denen flache, zum größten Teil mit Kiefernwäldern bestockte Riedel liegen. Naturnahe, von der Biotopkartierung erfasste Flächen liegen fast ausnahmslos in den Bach- und Flusstälern, während die dazwischenliegenden Bereiche praktisch "biotopfrei" sind.

Das Planungsgebiet liegt angrenzend zum Schwerpunktgebiet des Naturschutzes (F): Mittel- und Unterlauf der Roth mit Nebenbächen (westlicher Nebenbach: Wallersbach, östliche Nebenbäche: Gänsbach/Lohbach, Kleine Roth) des Typs „Erhalt und Optimierung“ und „Neuschaffung und Strukturverbesserung“.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine relevanten Teilbereiche und Funktionen des Schwerpunktgebietes, daher kann angenommen werden, dass durch die Planung keine Verschlechterung des Schwerpunktgebietes entsteht.

Allgemein entsteht voraussichtlich keine Beeinträchtigung für den südlich verlaufenden Gänsbach, der einen Lebensraum lokaler Bedeutung darstellt, durch die Planung.

Der Forst, der südlich auch in den Planungsraum hineinragt, wird im ABSP als „Waldfläche ohne weitere Bestandsinformation“ dargestellt, es liegen keine Informationen der Biotop- und Artenschutzkartierung vor. Daher kann nur das für alle Wälder geltende Ziel des ABSP genannt werden:

Grundsätzliches Ziel für alle Wälder ist der Erhalt und die Förderung stabiler Waldökosysteme als Grundvoraussetzung für eine umfassende Erfüllung aller Waldfunktionen; hierbei verstärkte Berücksichtigung der Lebensraumansprüche von Arten, die auf Alters- und Zerfallsphasen von Wäldern angewiesen sind bei gleichzeitig ausreichender Naturverjüngung der gesamten heimischen Vegetation.

Weiter ist das Planungsgebiet Teilfläche des großräumig angelegten BayernnetzNaturProjekts Nr. 30 „SandAchse Franken“. Die SandAchse Franken erstreckt sich von Bamberg bis Weißenburg auf ca. 2.000 km²

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Unbebaute Fläche ist eine begrenzte und zugleich sehr begehrte Ressource. Ziel der Bundesregierung ist es, die Nutzung neuer Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis 2030 auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen. Auch die Bayerische Staatsregierung hat sich das Ziel gesetzt, die Flächeninanspruchnahme in Bayern deutlich und dauerhaft zu senken.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 10 ha pro Tag (2019) oder etwa 3,0 m² pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche der Stadt Hilpoltstein beträgt etwa 8.972 ha, davon sind etwa 13,9% (1.244 ha) Siedlungs- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 278 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 137 ha und Verkehrsfläche mit 553 ha (BayLfSt, Statistik kommunal).

Der Baubereich des Vorhabens beträgt etwa 0,9 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um Lagerflächen und forstwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

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

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Vorhabenraum befindet sich im Westen der Stadt Hilpoltstein und grenzt nördlich und westlich an bestehende Bebauung an. Im Osten des Geltungsbereichs wird dieser durch einen Fuß- und Radweg begrenzt und in Richtung Süden reicht das Gebiet in den angrenzenden Wald hinein.

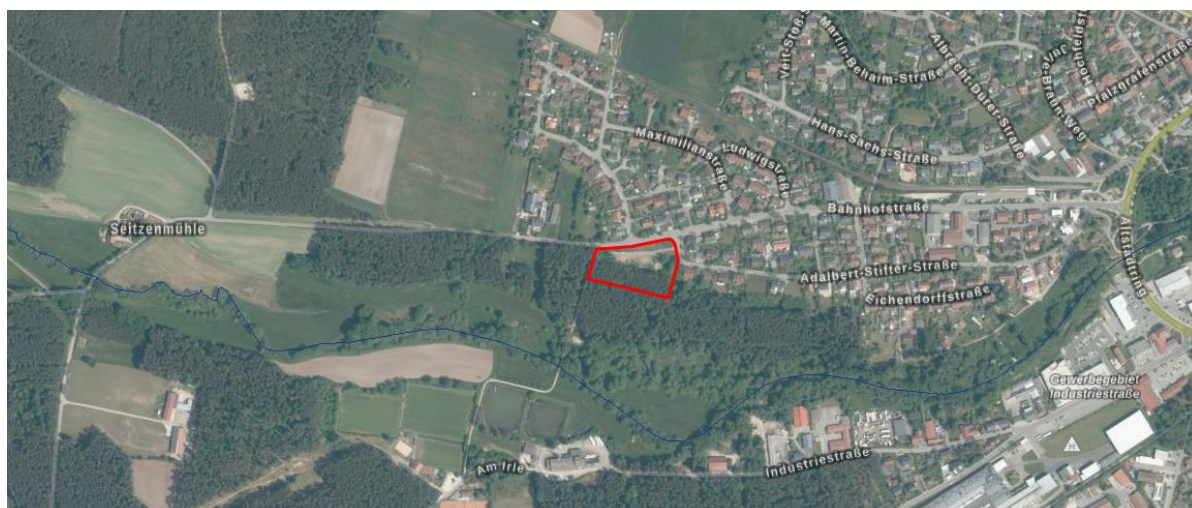


Abbildung 15: Übersichts-DOP des Geltungsbereichs, ohne Maßstab (BayernAtlas, 2024).

Etwa 150 m weiter südlich verläuft der Gänsbach und größere zusammenhängende Waldflächen schließen an.

Das Planungsgebiet selbst ist durch verschiedene Strukturelemente charakterisiert. Entlang der Bahnhofstraße befinden sich offene Flächen, die teilweise als Lagerplatz für verschiedene Substrate (Sand, Steine, Erde) genutzt werden. Ein Fahrweg verläuft ebenfalls durch diesen Bereich.

Die Haufen bestehen seit ca. 10 Jahren und sind teilweise mit aufkommenden Bäumen und Sträuchern bewachsen. Den Haufen vorgelagert sind durch das Befahren mit schweren Fahrzeugen Mulden entstanden; zumindest nach Regenfällen steht hier Wasser mit einer Tiefe bis zu 30 cm. An verschiedenen Stellen liegen Gartenabfälle. Im Osten und Westen der Offenfläche befinden sich alte Eichen, die mit Nummern versehen sind, an der Straßenseite stehen einzelne Weiden. Zwischen den gelagerten Haufen und dem Waldrand wachsen Gräser und Wildstauden.

Der Wald besteht hauptsächlich aus alten Kiefern (BHD bis 60 cm) mit Unterstand u.a. aus Eberesche, Ulme, Weide sowie einzelner Eibenverjüngung. Etliche tote Bäume stehen oder hängen in der Vertikalen und liegen am Boden. Der Großteil der Kiefern ist mit Misteln befallen. Der Wald wird umschlossen von einem alten, z.T. nicht intakten Maschendrahtzaun, der auch den „Lagerplatz“ vom Wald trennt. An der Westseite südlich des Vorhabengebiets endet der Zaun mit einem Tor, das die Zufahrt zu südlich des Vorhabengebiets im Wald liegenden verfallenen und mit Unrat vollgestopften Gebäuden aus Holz und Stein versperrt (südlich des Tors steht kein Zaun mehr).



Abbildung 16: Waldrand mit Lagerflächen, Blick aus Nordosten

Der Vorhabenraum wird von mehreren Seiten von bestehenden Siedlungsgebieten, Gebäuden und Straßen begrenzt. Daher ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur, wie beispielsweise Füchse, verschiedene Greifvögel, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse, im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten, zur Straße und zur Bahnlinie 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.

Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Bachmann Artenschutz GmbH beschreibt für das Gebiet auch potentielle Vorkommen von vor allem Fledermäusen und Vögeln. Vorkommen anderer saP-relevanter Tiergruppen und -arten können aufgrund der Habitatstrukturen weitgehend ausgeschlossen werden.

B.2.3 Schutzgut Boden

Das Ausgangsgestein im Planungsgebiet stammt aus Pleistozänen fluviatilen Terrassenablagerungen und besteht aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet nach der ÜBK25 folgender Bodentyp vor:

22d: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol- Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke

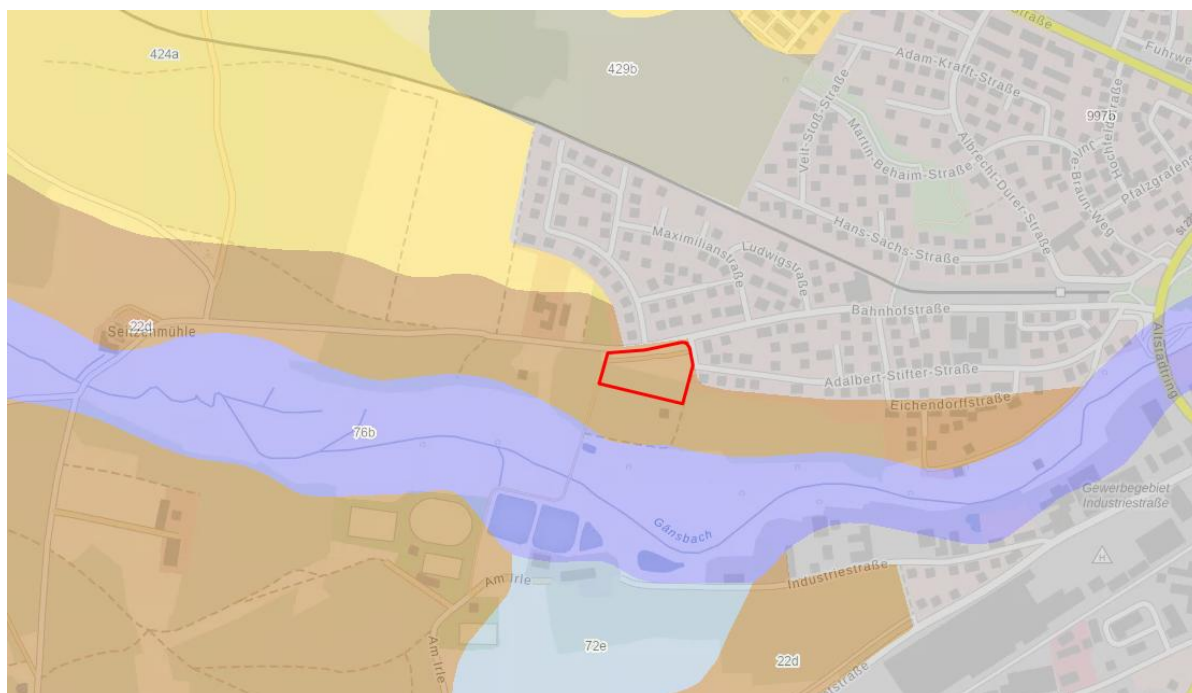


Abbildung 17: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte 1:25.000 mit Planungsgebiet, o. Maßstab © BayernAtlas, 2024

Durch die kiesige/sandige Zusammensetzung des Substrats ist von einer guten Versickerungsfähigkeit des Bodens auszugehen. Die Bodenfunktionskarte (BFK25) weist für das Gebiet ein sehr gutes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen aus.

Durch die forstwirtschaftliche Nutzung im Süden der Planung ist eine Vorbelastung, z.B. durch das Befahren mit schwerem Gerät und daraus resultierende Verdichtung anzunehmen. Das Säurepuffervermögen KAK_{eff} im Forst wird als extrem gering eingeschätzt (BFK25). Durch den Bestand mit Nadelbäumen (*Pinus sylvestris*) ist von einer Versauerung des Bodens infolge der schwer zersetzbaren Nadelstreu auszugehen.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist aktuell als Grünfläche angelegt und wird von Städtischen Betrieben als Lagerstätte für Erdmieten genutzt. Möglich Vorbelastungen sind hier Eintragungen von Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der anschließenden Bahnhofstraße und Adalbert-Stifter-Straße.

Eine detailliertere Beschreibung des Untergrundes ist zudem dem Geotechnischen Bericht zur Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung des Ingenieurbüros Heinloth GmbH vom 28.02.2024 zu entnehmen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen und Hochwassergefahrenzonen sowie Trinkwasserschutzgebieten.

Im Süden des Planungsgebietes verläuft in ca. 150 m Abstand der Gänsbach. Das Gefälle des Geländes neigt sich Richtung Süden und so ist mit einem Oberflächenabfluss in die

gleiche Richtung zu rechnen. Da der Boden im Planungsgebiet als sehr gut versickerungsfähig eingeschätzt wird und direkt südlich Forstflächen anschließen ist nicht von einer oberflächlichen Entwässerung in den Gänsbach auszugehen.

Zum Grundwasserflurabstand sich keine genauen Daten bekannt. Das Planungsgebiet liegt 4-6m über dem Pegel des Gänsbachs und wird nicht in der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ oder „Grad der Grundnässe 0 bis 2 m Tiefe“ geführt, daher ist von einem Grundwasserflurabstand > 3 m auszugehen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Grundwasserkörper „Sandsteinkeuper - Roth“. ⁵ Aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit des Bodens trägt das Planungsgebiet zur Grundwasserneubildung bei.

Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Der Untersuchungsraum gehört zum Naturraum Mittelfränkisches Becken und liegt innerhalb der bayerischen Klimaregion Donau. Die Donauregion zählt zu den wärmsten Klimaregionen Bayerns, vor allem in den tieferliegenden Flusstälern.

„Die Sommer in der Donauregion werden noch heißer. Heute schon ächzt die Region unter mehr Hitzetagen als andere Regionen in Bayern. Ohne Klimaschutz würde es gegen Ende des Jahrhunderts an fast sechsmal mehr Tagen im Jahr wärmer als 30 °C werden als 1971 bis 2000.“⁶

Sowohl die Waldflächen im Süden als auch die Lagerflächen im Norden des Untersuchungsraums dienen als Kaltluftentstehungsgebiete. Waldgebiete filtern auch eine bestimmte Menge von Schadstoffen und Staub aus der Luft und verbessern somit die Luftqualität.

Durch die Lage in der Umgebung des Siedlungsbereichs der Stadt Hilpoltstein ist aber auch mit zeitweisen Belastungen der Luftqualität im Planungsgebiet zu rechnen. Sowohl die im Norden bzw. Osten angrenzende Bahnhofstraße und Adalbert-Stifter-Straße tragen mit ihren Verkehrsemissionen dazu bei.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion von geringer Bedeutung.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

⁵ LfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): UmweltAtlas, Themenbereich Gewässerbewirtschaftung, Karte „Grundwasserkörper Lage/ Ausdehnung“, abgerufen am 20.02.2024

⁶ LfU (2021): Bayerns Klima im Wandel. Klimaregion Donau.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Gelände schließt im Norden und Osten direkt an weitere Siedlungsflächen an. Auch nordwestlich erstreckt sich der Siedlungsbereich der Stadt Hilpoltstein über das Planungsgebiet hinaus.

Im Süden und Westen des Planungsgebietes prägen Forstbestände die Landschaft. Der Wald wird durch die Waldfunktionskartierung als Erholungswald Stufe II ausgewiesen. Dies wird durch eine besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion (im regionalen Vergleich überdurchschnittlich stark besucht) begründet.

Weiter südlich des Erholungswaldes erstrecken sich die Auen des Gänsbachs und stellen ebenfalls einen wichtigen Naherholungsbereich für die umliegende Wohnbebauung dar.

Das Relief des Planungsgebietes selbst und auch der Umgebung ist relativ flach und unbewegt. Eine flächig gleichmäßige und relativ geringe Neigung zum südlich hinter den Forstflächen gelegenen Gänsbach ist anzumerken.

Ein Nutzweg der städtischen Betriebe verläuft über das Planungsgebiet und wird möglicherweise auch als Spazierweg genutzt. Da dieser jedoch mit lediglich 15 m Abstand südlich und parallel zum Bürgersteig der Bahnhofstraße verläuft, kann dem Weg keine große Bedeutung für das Landschaftserleben beigemessen werden. Die Anbindung an die Erholungsgebiete im Süden der Planung verläuft primär über die Wegverbindungen östlich und westlich des Planungsgebietes.

Insgesamt trägt das Planungsgebiet vor allem durch die forstlichen Flächen positiv zum Landschaftsbild bei. Durch den Anschluss an Wohnbebauung und vor allem an Verkehrsflächen besteht jedoch eine anthropogene Vorbelastung. Auch die geringe Größe des Planungsgebietes schränkt eine Eignung zum Landschaftserleben ein.

Daher ist das Planungsgebiet für das Schutzgut von mittlerer 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.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Bau- und Baudendenkmäler bekannt.

Ein Teil des Geltungsbereichs wird als Altersklassenwald mittleren Alters (*Pinus sylvestris*) forstwirtschaftlich genutzt.

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.

Die Flächen weisen voraussichtlich eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Ein Nutzweg der städtischen Betriebe verläuft über das Planungsgebiet und wird möglicherweise auch als Spazierweg genutzt. Da dieser jedoch mit lediglich 15 m Abstand südlich und parallel zum Bürgersteig der Bahnhofstraße verläuft, kann keine große Bedeutung für die Naturerholung beigemessen werden.

Im Norden und Osten führen mehrere regionale und überregionale Radwege (Fränkischer WasserRadweg, SandAchse) sowie regionale Wanderwege am Planungsgebiet vorbei.

Auf die Qualität der Luft im Planungsgebiet wurde bereits im Kapitel B.2.5 eingegangen. Die geringen positiven Auswirkungen auf die Luftqualität werden durch Vorbelastungen der angrenzenden Straßen gedämpft und wirken nicht in großem Maß über das Planungsgebiet hinaus.

Dennoch spielt der Forst durch seine Funktion als Erholungswald eine Rolle für die Gesundheit der Bevölkerung.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer 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 Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzelange, 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

Unbebaute Fläche ist eine begrenzte und zugleich sehr begehrte Ressource. Ziel der Bundesregierung ist es, die Nutzung neuer Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis 2030 auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen. Auch die Bayerische Staatsregierung hat sich das Ziel gesetzt, die Flächeninanspruchnahme in Bayern deutlich und dauerhaft zu senken.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

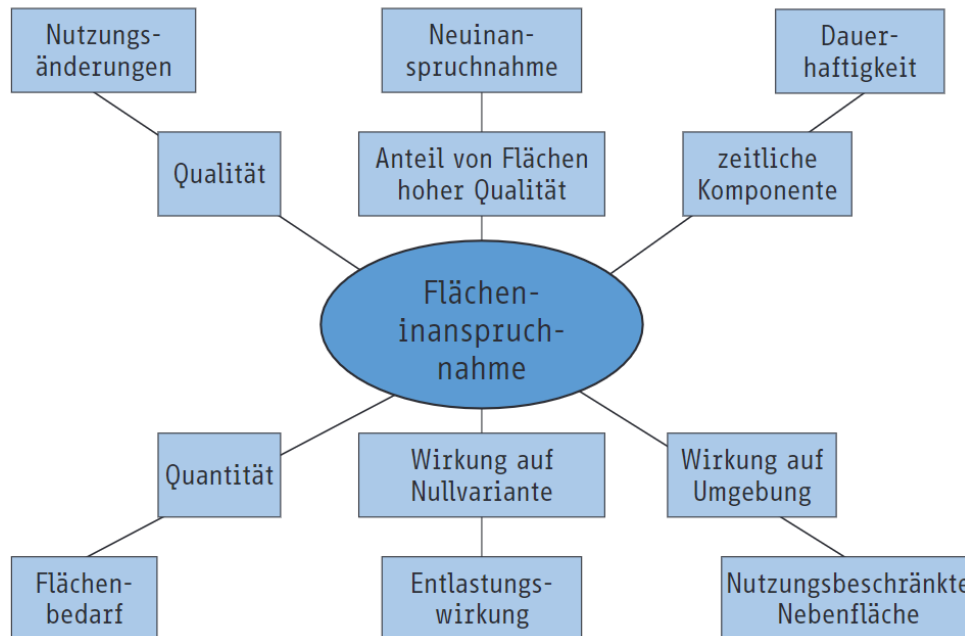


Abbildung 18: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten als davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Bei dem Bauvorhaben werden mehr als 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation“ belegt sind, durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als sehr schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird dauerhaft in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Im Zuge der Planung werden keine zusätzlich benötigten nutzungsbeschränkten Nebenflächen vorgesehen.

Entlastungswirkung

Eine Entlastungswirkung ist bei dem Plangebiet nicht gegeben. Da eine Neubelastung von Flächen zutrifft ist eine negative Wirkung festzuhalten.

Flächenbedarf

Durch die Ausweisung der Planfläche kommt es zu einer Neuversiegelung im Zuge der Anlage der Wohnbebauung. Der Flächenbedarf hat damit eine negative Auswirkung auf das Schutzgut.

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung			Neubelastung		
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 19: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche mittlere Bedeutung.

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

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Biotope durch die Nutzung als Wohngebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Außerdem können Erholungssuchende und freilaufende/jagende Haustiere die Wildtiere in der Umgebung des Wohngebietes stören. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Für alle untersuchten saP-relevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der im Rahmen des Fachbeitrags zur saP vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen so gering, dass die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt.

Die Durchgrünung des Wohngebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Auch auf eine insektenfreundliche Beleuchtung wird geachtet. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Hausgärten geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ist der Versiegelungsgrad als mittel anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Nutzung als Forst und als Lagerstätte bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Durch die Festsetzung der Entwicklung einer Waldsaumgesellschaft im Süden des Planungsgebietes kann in diesem Bereich langfristig von einer Aufwertung der Bodenqualität durch standortgerechte Laubgehölze und ohne forstlichen Druck ausgegangen 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 einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist ein Teil der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Diese kann mit Ihrer verminderten und zeitlich verzögerten Abgabe von Regenwasser die Verschlechterung des Regenrückhalts des Planungsgebietes abmildern.

Auf nicht überbauten Flächen wird die Anlage von versickerungsoffenen Vegetationsflächen festgesetzt und Stellplätze, Zufahrten, Wege / Zuwege und befestigte Flächen sind versickerungsfähig und mit Gefälle zu Grünflächen anzulegen. So soll die Versickerungsrate im Planungsgebiet verbessert werden.

Als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel wird weiterhin die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung für die Gartenbewässerung empfohlen. Dies wirkt auch der zunehmenden Austrocknung der Böden entgegen.

Für die im Süden des Planungsgebietes festgesetzte Entwicklung einer Waldsaumgesellschaft ist keine Verschlechterung der Filtration zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in 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.

Besonders die Rodung von Forstflächen ist als negative Auswirkung auf das Mikroklima und die Luftqualität festzuhalten.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen. Auch aufgrund der Erweiterung des Wohnraumes und des damit verbunden erhöhten Energiebedarfs und Anliegerverkehrs fallen zusätzliche Schadstoffemissionen an.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können:

Die Anlage von Dachbegrünung, Freihaltung von Vegetationsflächen, die Entwicklung einer Waldsaumgesellschaft und ein Verbot von „Steingärten/Schotterflächen“ tragen zu einer Verbesserung von Mikroklima und Luftqualität bei. Hierbei spielen vor allem die Verdunstungskälte und damit kühlende Wirkung sowie die Staubbildung und -reduktion von Vegetation eine Rolle.

Auch die versickerungsfähigen Wegematerialien können durch die geringere Aufheizung und die ermöglichte Evaporation zur Mitigation von Temperaturschwankungen beitragen.

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

Die Planung führt zu einer mittleren Beeinträchtigung für das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird einen Teilbereich des Ortsrandes von Hilpoltstein bilden, ohne dabei wichtige Sichtbeziehungen zu stören. Da der Süden und Westen des Planungsgebietes auch weiterhin durch Forst geprägt sind und im Norden und Osten Wohnbebauungen anschließen ändert sich der Gesamteindruck des Landschaftsbildes im Westen Hilpoltsteins durch die geplante Bebauung nicht.

Lokal verstärkt die Bebauung die anthropogene Vorbelastung der Landschaft und stellt damit gegenüber der Grünfläche und des Forsts eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds dar.

Die Bebauung greift jedoch in einen Erholungswald Stufe II, also in einen im regionalen Vergleich überdurchschnittlich stark besuchten Wald ein. Dieser ist durch seine Siedlungsnähe und geringe Dimension erhaltenswert und sollte in so großem Umfang wie möglich geschont werden.

In Abstimmung mit dem AELF kann die Erholungsfunktion des Waldes durch eine Minimierung der Rodungsflächen auch bei Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

Die Planung führt daher voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in 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.

Durch den Entzug von forstwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bei Umsetzung der Maßnahmen ergibt sich eine Beeinträchtigung für das Schutzgut.

Ursächlich ist hierfür die in Kapitel B.3.6 beschriebene Verschlechterung der Luftqualität und des Mikroklimas im Planungsgebiet, welche sich wiederum negativ auf die Lebensqualität und Gesundheit des Menschen auswirkt.

Hinzukommen Planungsbedingte Lärmimmissionen durch die Bautätigkeiten sowie durch den aufgrund der Erweiterung des Wohnraumes erhöhten Anliegerverkehr.

Planungsbedingte Lärmimmissionen, die als verträglich eingestuft werden, treten durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auf. Das vermehrte Verkehrsaufkommen führt außerdem zu Luftschadstoffemissionen.

Verschiedene Festsetzungen eignen sich zur Minderung der beschriebenen Auswirkungen und sind in Kapitel B.3.6 beschrieben. Zusätzlich ist die positive psychische und physische Wirkung von wohnortnahen Grünräumen auf das Wohlbefinden und die Lebensqualität des Menschen zu nennen. Die Festsetzung der Vegetationsflächen, Dachbegrünung und der Waldsaumgesellschaft leisten auch insofern einen Beitrag.

Die Eignung zur Erholungsnutzung ist durch die Planung nur gering weiter eingeschränkt. Direkt im Anschluss an das Planungsgebiet verlaufen mehrere Rad- und Wanderwege, die jedoch in Ihrer Funktion durch die Planung nicht eingeschränkt werden.

Insgesamt ergibt sich daraus eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes.

B.3.10 Wechselwirkungen

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

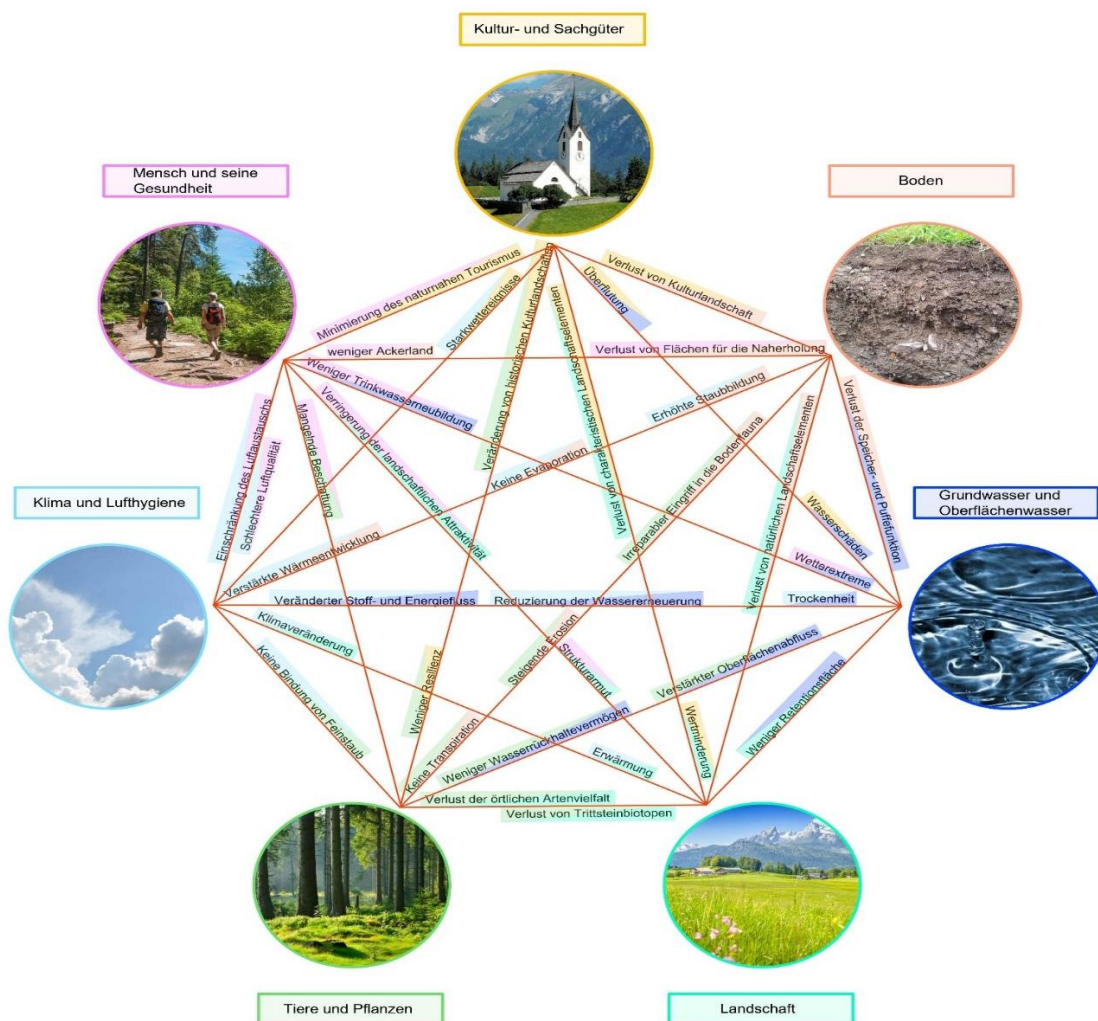


Abbildung 20: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

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 zusätzlicher Anwohner und deren Gäste 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. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

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.⁷ Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren und Grundwasserwärmepumpen ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energie-Atlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.⁸

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Die Stadt Hilpoltstein gehört zu keiner Erdbebenzone⁹, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

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.

⁷ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Sonnenscheindauer - Jahressumme. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 22.02.2024].

⁸ ebd. Geothermie. <https://www.karten.energieatlas.bayern.de/start/?c=677751,5422939&z=8&l=atkis,0e5c0713-401b-4d7b-972e-31664bb1dc79,5c7ca750-739d-4d0c-a81d-0e1a1c597c94&t=geothermie> [Zugriff: 22.02.2024].

⁹ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 23.02.2024]

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.

Möglich ist außerdem eine Nutzungsaufgabe, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden. Entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald wahrscheinlich.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

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 des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

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

Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ Verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze (wertgebender Laubbaums im Plangebiet) ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von Bäumen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Vegetationsflächen und der Dachbegrünung ▪ Entwicklung eines Waldsaumes
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum

Stadt Hilpoltstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofsstraße“,

Entwurf vom 02.10.2025

Begründung mit Umweltbericht

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten
Landschaft	▪ Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.10.11 ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 10.201 WP.

Davon können 9.405 Wertpunkte planintern ausgeglichen werden. Hierzu wird eine festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Süden des Planungsgebietes als ökologisch hochwertiger Waldmantel (W12) angelegt.

Die Kompensation der verbleibenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt über die Zuordnung einer planexternen Ökokontofläche.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort der Planung stellt durch seine Lage anschließend an eine bestehende Siedlung eine sinnvolle Möglichkeit zur Umsetzung der Planungsziele dar. Eine Neuerschließung des Grundes ist durch die bestehende Zuwegung nicht notwendig.

Es besteht ein konkreter Vorhabenbezug, der eine zeitnahe Realisierung der Bautätigkeit erfordert. Die Stadt Hilpoltstein verfügte über zwei potenziell geeignete Flächen für das

Vorhaben. Die im Bebauungsplan enthaltende Fläche sowie eine Fläche an der Lohbachstraße. Abgleichkriterien wie Erschließbarkeit, Erschließungskosten, Anbindung an ÖPNV, soziale Infrastruktur sowie Umweltverträglichkeit sprechen für die über den Bebauungsplan überplante Fläche.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste zur Erfüllung des Wohnungsbedarfs ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

Damit ist die Ausgangssituation als günstig zu beurteilen. Die einzige Alternative stellt die Nicht-Durchführung des Vorhabens dar. Die Folgen dieser Alternative sind in Kapitel B.4 erläutert.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 26.02.2024 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 6: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
	▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

Es wurden keine besonderen technischen Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen verwendet. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ.

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Bau-
grunds 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 der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt 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 7: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	▪ Ortseinsicht am 29.02.2024 und am 27.6.2025 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 22.02.2024] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 22.02.2024]

Umweltbelang	Quelle
	Bachmann Artenschutz GmbH (10/2024): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für ein Mehrgenerationenhaus in Hilpoltstein, Landkreis Roth.
Boden	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 19.02.2024]
Wasser	- LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 21.02.2024] - LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 21.02.2024]
Luft / Klima	- Ortseinsicht am 26.02.2024 und am 27.06.2025 - LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 21.02.2024] - LfU (2021): Bayerns Klima im Wandel. Klimaregion Donau.
Mensch und seine Gesundheit	- Ortseinsicht am 26.02.2024 und am 27.06.2025 - LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 21.02.2024] - LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 21.02.2024]
Landschaft	- Ortseinsicht am 26.02.2024 und am 27.06.2025 - LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 21.02.2024]
Kultur- und sonstige Sachgüter	LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 21.02.2024]
sonstige Quellen	- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ [Zugriff: 22.02.2024] - ebd. Geothermie. https://www.karten.energieatlas.bayern.de/start/?c=677751,5422939&z=8&l=atkis,0e5c0713-401b-4d7b-972e-31664bb1dc79,5c7ca750-739d-4d0c-a81d-0e1a1c597c94&t=geothermie [Zugriff: 22.02.2024]. - Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 23.02.2024] - MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)

Umweltbelang	Quelle
	SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofsstraße 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 Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in Summe als mittel zu bewerten.

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen Säugetiere und Vögel und Reptilien Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Fachbeitrag vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen so gering, dass die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus. Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser stellt die geplante Versiegelung eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzguts dar, da verschiedene Festsetzungen für die Versickerung und den Rückhalt von Niederschlagswasser im Planungsgebiet zu einer Abmilderung der Auswirkungen beitragen.

Auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sowie Mensch und seine Gesundheit können durch die Durchgrünung des Planungsgebietes deutlich abgemildert werden. Besonders die Rodung der Waldflächen ist hierbei jedoch als negativ einzustufen.

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Die Planung grenzt direkt an weitere Wohnbauflächen an und gliedert sich an den Ortsrand Hilpoltsteins an, ohne dabei wichtige Sichtbeziehungen zu stören.

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur

Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)¹⁰ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Aus der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 10.210 WP.

Davon können 9.405 Wertpunkte planintern ausgeglichen werden. Die Kompensation der verbleibenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt über die Zuordnung einer planexternen Ökokontofläche.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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 § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 14 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. S. 128)

¹⁰ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern (Stand 11/2022) Plangrundlage: © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 (ohne Maßstab).....	8
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des RP Mittelfranken (Stand 03/2007)	10
Abbildung 3: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplans Hilpoltstein	12
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Hilpoltstein	14
Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 (schwarz gestrichelt) und Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Mehrgenerationen-Wohnprojekt Bahnhofsstraße“ (rot umrandet).....	15
Abbildung 6: Darstellung Schutzgebiete und Biotope Kartengrundlage: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics.....	16
Abbildung 7: Isophonen LNight (Bundesweit) im Rahmen der erweiterten Lärmkartierung der Runde 4 der Umgebungslärmkartierung, Quelle: Eisenbahn-Bundesamt.....	21
Abbildung 8: Zulässigkeit der Aufständigung von Solaranlagen auf Hauptgebäuden.....	24
Abbildung 9: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2022	35
Abbildung 10: Maßnahmenfläche A1 (grüne Schraffur) im Süden des Geltungsbereichs.	36
Abbildung 11: Bestehende Position und geplante Neuverlegung des Kanals (Quelle: Plan-Z Architekten)	40
Abbildung 12: Darstellung Schutzgebiete und Biotope Kartengrundlage: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics.....	46
Abbildung 13: Darstellung der Inhalte des Regionalplans in der Umgebung der Planung: Trenngrün (BayernAtlas, 2024).....	47
Abbildung 14: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplans Hilpoltstein	47
Abbildung 15: Übersichts-DOP des Geltungsbereichs, ohne Maßstab (BayernAtlas, 2024).	50
Abbildung 16: Waldrand mit Lagerflächen, Blick aus Nordosten	51
Abbildung 17: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte 1:25.000 mit Planungsgebiet, o. Maßstab © BayernAtlas, 2024	52
Abbildung 18: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	57
Abbildung 19: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	58
Abbildung 20: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	62

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriffskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	33
Tabelle 2: Planungsfaktor nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	34
Tabelle 3: Kompensationsumfang gemäß „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“	36
Tabelle 4: Flächenbilanz Geltungsbereich	42
Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	64

Tabelle 6: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	66
Tabelle 7: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen.....	67

E Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO ₂	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure

F Verzeichnis der Anlagen

- Bachmann Artenschutz GmbH (10/2024): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für ein Mehrgenerationenhaus in Hilpoltstein, Landkreis Roth.
- Ingenieurbüro Heinloth GmbH (02/2024): Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung – Geotechnischer Bericht
- BAFONDS e.K. (03/2018): Maßnahmenplan und Beschreibung der Ökokontomaßnahme
- Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus:
 - Lageplan (M 1:200)
 - Grundrisse EG, OG und DG (M 1:200)
 - Schnitte (M 1:200)
 - Ansichten (M 1:200)
 - Lageplan mit Darstellung des bestehenden Schmutzwasserkanals und mutmaßlichem Verlauf nach der Trassenverlegung (M 1:500)