



Stadt Hilpoltstein

Landkreis Roth

Bebauungsplan „Nördlich der Freystädter Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

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

Peter Markert, Landschaftsarchitekt u. Stadtplaner
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: (0911) 999 876 – 0
Fax: (0911) 999 876 – 54

info@tb-markert.de
<https://www.tb-markert.de>

Bearbeitung : Jeroen Erhardt
Stadtplaner ByAK

Datum: 10.12.2024

Stadt Hilpoltstein

Bebauungsplan Nördlich der Freystädter Straße Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Anlass und Erfordernis

Die Stadt Hilpoltstein verfolgt das Ziel, das Wohnungsangebot im Innenbereich des Stadtgebietes zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Aktuell bemisst sich das zulässige bauliche Maß zu großen Teilen nach dem baulichen Zusammenhang (§ 34 BauGB). Hilpoltstein verzeichnet in den letzten Jahren einen erhöhten Siedlungsdruck, auch aufgrund der Nähe zum Ballungsraum Nürnberg. Dieser führt zu Bauvorhaben, die die Maßvorgaben nach § 34 BauGB ausreizen und damit zu einer sukzessiven Anhebung der Zulässigkeitsmaßstäbe beitragen. Ziel der Planung ist es, die bauliche Entwicklung im Gebiet in geordnete und landschaftsverträgliche Bahnen zu lenken. Mit dem geplanten Vorhaben sollen die Rahmenbedingungen für eine sinnvolle und nachhaltige bauliche Entwicklung geschaffen werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Dadurch, dass ein Bestandsgebiet überplant wird, in welchem bereits vollständig Baurecht vorhanden ist entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das bedeutet dass aus der Aufstellung des Bebauungsplans keine Verpflichtung zum Ausgleich resultiert.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Diese 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. Als Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung verschiedener Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 BNatSchG erfüllt werden. Daher waren keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorzusehen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht des Bebauungsplans ausführlich dargestellt. Sie sind insgesamt als gering oder als „nicht vorhanden“ einzustufen. In einigen Fällen kann sogar angenommen werden, dass die Festlegungen in der Grünordnung zu einer Verbesserung der Schutzgüter beitragen.

Zur Sicherung der ökologischen Durchlässigkeit für Kleintiere wurde festgelegt, dass Sockel von Einfriedungen ein Maß von 15cm nicht überschreiten dürfen.

Für Stellplätze, Zufahrten und Wege wurden versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben. Gleichzeitig wurde die Anlegung von Schotter- und Kiesgärten ausgeschlossen.

Für die Durchgrünung des Baugebietes wurden Baumpflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt. Über die Pflanzqualität und die Pflanzliste wird eine geeignete Bepflanzung sichergestellt.

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden grundlegende Bedenken hinsichtlich der Anzahl der durch den Bebauungsplan eingeführten Vorschriften geäußert. Dem wurde entgegnet, dass der Bebauungsplan im Vergleich zur Beurteilung nach § 34 einen einheitlichen Katalog von Festsetzungen und Zulässigkeitsvoraussetzungen bereitstellt, der sowohl von der Stadtverwaltung als auch von den Bürgern nachvollzogen werden kann.

Einige Stellungnahmen äußerten zudem die Meinung, dass die Festsetzungen zu restriktiv seien und mehr Möglichkeiten zur Verdichtung geschaffen werden sollten. Im Gegensatz dazu wiesen andere darauf hin, dass es an Einschränkungen mangle und zu viele Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden seien. In diesem Zusammenhang wurde auf die Zielsetzung und Vorgehensweise des Bebauungsplans verwiesen. Um eine geordnete Nachverdichtung zu gewährleisten, wurde vor der Planaufstellung eine umfassende Analyse durchgeführt. Auf Grundlage dieser Analyse wurden geeignete städtebauliche Kennzahlen als Obergrenze festgelegt. Die Festsetzungen orientieren sich an den oberen Grenzen des aktuellen Zulässigkeitsmaßstabs, um sicherzustellen, dass weiterhin flächendeckend Potenzial für Nachverdichtungen besteht.

Im Bebauungsplan wurden spezifische Oberkanten des Fertigfußbodens festgelegt, um trotz der topographischen Gegebenheiten eine gleichwertige Nutzung hinsichtlich der Gebäudehöhe zu gewährleisten. Zu diesen definierten Oberkanten wurden zwei Stellungnahmen abgegeben, in denen den Wünschen nach einer Anpassung der Höhe des Fertigfußbodens Rechnung getragen wurde. Der Bebauungsplan sieht eine Unterteilung in zwei Bereiche mit unterschiedlichen zulässigen Dachneigungen vor. In einigen Fällen wurde angeregt, diese Aufteilung zu überarbeiten, um zu vermeiden, dass benachbarte Gebäude unterschiedliche Dachformen aufweisen dürfen. Auch diesen Anregungen wurde entsprochen.

In einer weiteren öffentlichen Stellungnahme wurde vorgeschlagen, die Mindestwandhöhen von 3,5 m bzw. 5 m zu streichen, um Bauherren mehr Flexibilität zu ermöglichen. Die Stadt hat jedoch entschieden, an den Mindestwandhöhen festzuhalten, da sie ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild anstrebt und eine eingeschossige Bebauung (Bungalow) im Hinblick auf den Wohnraum als weniger effizient erachtet.

Es wurde angeregt, die „Solarpflicht“ aus dem Bebauungsplan zu streichen, da diese bereits in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verankert sei und allgemein als unverhältnismäßig betrachtet werde. Hierzu wurde klargestellt, dass die BayBO für Wohngebäude keine verbindliche Solarpflicht vorsieht, sondern lediglich eine Empfehlung ohne rechtliche Verpflichtung darstellt. Zudem wurde auf die in der Begründung dargelegten Argumente für die Einführung einer Solarpflicht verwiesen.

In Bezug auf Einfriedungen wurde der Vorschlag unterbreitet, blickdichte Einfriedungen zuzulassen. Dieser Anregung wurde jedoch nicht entsprochen, da Zäune nicht blickdicht ausgeführt werden sollen, um die offene Wirkung des Wohngebiets zu bewahren. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren überwiegend offene Einfriedungen vorhanden.

Im Rahmen der Beteiligung wurde zudem vorgeschlagen, Flach- und Pultdächer zuzulassen, um mehr Wohnraum zu schaffen und moderne architektonische Vorstellungen umzusetzen. Die vorangegangene Analyse ergab jedoch, dass das Wohngebiet größtenteils mit Satteldächern bebaut ist. Um ein einheitliches Ortsbild zu wahren, wurde an den bestehenden Festsetzungen festgehalten. Darüber hinaus äußerten einige Beteiligte den Wunsch nach mehr Flexibilität bei der Dachneigung. Der festgelegte Wert für die Dachneigung orientierte sich jedoch am Bestand sowie an den angrenzenden Bebauungsplänen, weshalb auch hier an dieser Regelung festgehalten wurde.

Im Rahmen der Abwägung wurde das Flurstück 490 besonders intensiv betrachtet. In einer Stellungnahme wurden die Pläne zur Nachverdichtung des Grundstücks erläutert. Das Flurstück weist eine atypische Bestandssituation auf. Zum einen ist das vorhandene Gebäude ein Mehrfamilienhaus, das von Einfamilienhäusern umgeben ist. Zum anderen weichen sowohl die Grundstücksgröße als auch der Zuschnitt von den typischen Gegebenheiten der umliegenden Wohnbebauung ab. Die im Vorentwurf für das Flurstück 490 festgelegten Regelungen, die auf einer Bestandsanalyse basieren, ließen zunächst keine Nachverdichtung zu. Da die Stadt jedoch grundsätzlich eine Nachverdichtung anstrebt, um eine effiziente Flächennutzung zu fördern, wurde eine spezielle Nutzungsschablone für das genannte Flurstück in die Planung integriert. In dieser wurden zwei Festsetzungen, die für den übrigen Geltungsbereich gelten, ausgeschlossen. Dadurch wird eine Nachverdichtung auf dem Grundstück ermöglicht, die aus Sicht der Stadt Hilpoltstein mit der umliegenden Bebauung verträglich ist.

Im Rahmen dieser Maßnahmen wurde zusätzlich der Bestandsschutz für das gesamte Gebiet ausgeweitet. Im ursprünglichen Entwurf waren Umbauten an bestehenden Gebäuden erlaubt, die bereits bestehende Festsetzungen überschreiten, vorausgesetzt, dass keine weitere Überschreitung erfolgt. Bei Abriss und Neubau wäre eine Überschreitung der Festsetzungen nicht zulässig gewesen, was möglicherweise bedeutet hätte, dass Gebäude in Bezug auf bestimmte maßgebliche Werte (wie z.B. die Gebäudehöhe) reduziert werden müssten. Durch die Einführung neuer Festsetzungen wurde sichergestellt, dass die gleichen Dimensionen wie zuvor wieder zulässig sind. Die Änderung der Herangehensweise begründet sich darin, dass die bereits langjährig vorhandenen Baukörper in der Bevölkerung akzeptiert sind und der Eingriff in das Eigentumsrecht verringert wird.

3.2 Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB

Das Landratsamt Roth hat Anregungen und Hinweise zu naturschutzfachlichen Belangen gegeben. Es wurde empfohlen, im Bebauungsplan festzuhalten, dass eine Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie die Verwirklichung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann, sofern bei Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden und der Beseitigung möglicher Habitatsräume eine Prüfung auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren durch eine fachkundige Person erfolgt. Dieser Empfehlung wurde entsprochen, und ein entsprechender Hinweis wurde in den Planunterlagen ergänzt. Darüber hinaus sollten die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in die Satzung aufgenommen werden, was ebenfalls umgesetzt wurde.

In Bezug auf die Pflanzliste wurde vorgeschlagen, dass maximal 30 % der Pflanzungen nicht autochthon sein sollten. Im Bebauungsplan war jedoch bereits ein Anteil von maximal 40 % nicht heimischer Bäume festgelegt. Angesichts der Notwendigkeit, sich an zukünftige klimatische Gegebenheiten anzupassen, wurde an diesem bereits festgelegten Wert festgehalten.

Zusätzlich wurden weitere Vorgaben zur Qualität und zu den Sorten der in der Pflanzliste aufgeführten Obstbäume vorgeschlagen, die im Bebauungsplan Berücksichtigung fanden. Die im Umweltbericht enthaltene Aussage, dass durch den Bebauungsplan positive Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten seien, da die sukzessive Anhebung der Zulässigkeitsmaßstäbe eingeschränkt werde, wurde kritisiert. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Planung dennoch zu einer weiteren Versiegelung von Flächen und damit zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter führen könnte. Daher wurde die Formulierung angepasst, um klarzustellen, dass mit geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen ist.

Die jeweiligen Fachstellen des **Landratsamtes Roth** wiesen zudem darauf hin, dass Hinweise zu Zisternen und Grauwasseranlagen in den Bebauungsplan integriert werden sollten. Außerdem sollte in die Festsetzungen zur ausnahmsweise zulässigen Erhöhung der Grundflächen durch den Neubau von Terrassen auch die Überdachung dieser einbezogen werden. Beide Aspekte wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

Die **Deutsche Telekom GmbH und N-Ergie Netz GmbH** machten auf bestehende Leitungstrassen und einzuhaltende Abstände aufmerksam; diese Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Das **staatliche Bauamt Nürnberg** wies auf einzuhaltende Sichtachsen an den Einmündungen zur Staatsstraße 2220 hin. Da sich diese jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden, wurde keine Darstellung auf dem Planblatt vorgenommen; stattdessen wurde eine Erläuterung der Vorgaben in die Begründung integriert.

Das **Wasserwirtschaftsamt** informierte über eine gemessene LHKW-Belastung im angrenzenden Baugebiet Nr. 33 „Lohbach/Freystädter Straße“ und wies darauf hin, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Grundwasserbelastung aus dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 45 stammen könnte. Dieser Hinweis wurde ebenfalls in die Planunterlagen übernommen.

Die **Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Roth** gab Hinweise, die bei konkreten Vorhaben sowie deren Erschließung bzw. Erschließungsplanung (Zufahrten zu den Grundstücken, Löschwasserversorgung etc.) berücksichtigt werden sollten. Auch diese Informationen wurden in die Begründung integriert.

4. Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB

Es wurde eine Stellungnahme eines angrenzenden Eigentümers des Flurstücks 490 eingereicht, der Bedenken hinsichtlich der Nachverdichtungsbestrebungen äußerte. Die Einschränkungen durch die Festsetzungen der Nutzungsschablone C werden jedoch als ausreichend erachtet, um eine verträgliche Nachverdichtung sicherzustellen. Eine unzulässige Überschreitung der Schutzwürdigkeit, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre, wurde nicht festgestellt. An der Vorgehensweise wurde festgehalten.

4.2 Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 gingen keine Stellungnahmen ein, die zu einer Änderung an der Planung führten bzw. die eine umfangreichere Abwägung erforderten.

5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Aktuell bemisst sich das zulässige bauliche Maß zu großen Teilen nach dem baulichen Zusammenhang (§ 34 BauGB). Dies führt zu Bauvorhaben, die die Maßvorgaben nach § 34 BauGB ausreizen und damit zu einer sukzessiven Anhebung der Zulässigkeitsmaßstäbe beitragen. Alternative Verfahren bzw. Vorgehensweisen wurden geprüft. Die vorliegende Planung stellt die beste Möglichkeit zur Lösung der o.g. Problematik dar.

Aufgestellt:
TB|MARKERT
Nürnberg, 10.12.2024



Jeroen Erhardt
Stadtplaner ByAK

Stadt Hilpoltstein
Hilpoltstein,

Markus Mahl
1. Bürgermeister