

Stadt Hilpoltstein – Bauleitplanung



Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“ sowie zur
18. Änderung des Flächennutzungsplans

**Beteiligung mit Bitte um Stellungnahme
gem. § 4 Abs.1 BauGB vom 16.05.2023 bis zum 21.07.2023**

Bearbeitungsstand 07.01.2025

<u>Inhalt der Stellungnahme</u>	<u>Würdigung durch Planer und Verwaltung</u>	<u>Beschlussvorschlag der Verwaltung/ Abstimmungsergebnis</u>
<u>(1.0) Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (AELF)</u>		
<p><u>(1.1) Bereich Landwirtschaft</u> Der Bereich Landwirtschaft verweist auf seine Stellungnahme vom 20.04.2022 diese wird weiter aufrechterhalten. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p><u>(1.1) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p><u>(1.2) Bereich Forsten</u> Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich ein Kiefernwaldchen (Fl.Nr. 539/2) mit einer Fläche von 6.083 Quadratmetern. Mit Schreiben AELF- RW- I 2.2 -4612-57-26-2 vom 20.4.2022 wurde die Rodungsgenehmigung bereits erteilt. Da forstliche Belange des Weiteren nicht berührt sind, bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p><u>(1.2) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p>Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes: gleichlautend.</p>		
<p><u>(2.0) Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken</u> Es bestehen gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans der Stadt Hilpoltstein keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung des Amtes am Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebiets ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p><u>(2.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet		
Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes: gleichlautend.		
(3.0) Bundeswehr: Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr keine Einwände.	Kenntnisnahme.	(3.0) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich <u>Abstimmungsergebnis:</u>
Keine Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes.		
(4.0) Eisenbahn-Bundesamt Die Belange des Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt da die nächstgelegene Bahnanlage in einer Entfernung von über 700 Meter vorbeiführt bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.	(4.0) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich <u>Abstimmungsergebnis:</u>
Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes: gleichlautend.		
(5.0) IHK Nürnberg für Mittelfranken: Seitens der IHK bestehen kein Einwände.	Kenntnisnahme	(5.0) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich <u>Abstimmungsergebnis:</u>

<p>Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes: gleichlautend.</p>		
<p><u>(6.0) Immobilien Freistaat Bayern</u> Die Immobilien Freistaat Bayern macht weder Anregungen noch Bedenken geltend. Das staatliche Bauamt ist am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Staatliche Bauamt wurde am Verfahren beteiligt.</p>	<p><u>(6.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p>Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes: gleichlautend.</p>		
<p><u>(7.0) Feuerwehr Landkreis Roth</u> dem o.a. Vorhaben wird seitens der Feuerwehr des Landkreises Roth unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zugestimmt:</p> <p>(7.1) Zufahrten zu den Grundstücken / Gebäuden Die Zufahrtsstraßen sind nach den „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr entsprechend der o.a. Richtlinie auf Grundstücken angelegt werden. Insbesondere bei den Bereichen von Gebäuden welche in der Nutzungsschablone mit „ao“ gekennzeichnet sind, ist aufgrund der Längenausdehnung von mehr als 50 m ggf.</p>	<p>(7.1-7.5) Die Gesichtspunkte werden innerhalb der nachgelagerten Bauplanung berücksichtigt. Im Rahmen der Stellungnahme der Wasserversorgung Hilpoltstein vom 28.09.2023 wurde die Sicherung einer Löschwasserenentnahme von min. 96m³ für 2 Stunden bestätigt.</p>	<p><u>(7.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

<p>zusätzliche „Feuerwehrdurchfahrten/-durchgänge“ gemäß Richtlinie einzuplanen und vorzusehen. Die Maßnahme ist im jeweiligen Einzelfall konkret mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Entsprechende Inhalte hierzu sind im Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p> <p>(7.2) Löschwasserversorgung Für die Versorgung des o.a. Gebietes ist der Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes vom 28.09.2020 zu beachten. Insbesondere aufgrund der vorgelegten Planung und dem favorisierten Maß der baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von mind. 96 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Höhere Werte können sich bezogen auf ein konkretes Bauvorhaben ergeben.</p> <p>(7.3) 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:</p> <ul style="list-style-type: none">- Brüstungshöhe maximal 8m über Geländeoberfläche und- Aufstellfläche gesichert, nicht durch Nebenanlagen und/oder Bepflanzungen beeinträchtigt oder durch die Drehleiter DLK 23-12 anleiterbar ist:- Zufahrt der DLK gesichert (Richtlinien über Flächen der Feuerwehr) und- Aufstellfläche mit Erreichbarkeit der Nutzungseinheit gesichert ist.		
--	--	--

<p>(7.4) Photovoltaik-Anlagen Photovoltaik-Anlagen sollen gemäß vfdb Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik- Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 gekennzeichnet werden.</p> <p>(7.5) Rauchwarnmelder Auf die Rauchwarnmelderpflicht gem. Art. 46 der Bayerischen Bauordnung wird hingewiesen.</p>		
<p>Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes: gleichlautend.</p>		
<p><u>(8.0) Landratsamt Roth</u> (8.1) der Vorentwurf /Entwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes umfasst ein Planungsgebiet von ca. 9,6 ha. Der Planungsbereich liegt im östlichen Stadtgebiet südlich der Freystädter Straße und beidseitig der Lohbachstraße. Als Nutzungsarten sollen im Osten ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO, ansonsten ein allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Es handelt sich beim Planungsgebiet um eine weitestgehend bebaute Fläche, die bisher durch das Nebeneinander gewerblicher und Wohnnutzungen geprägt war. Durch Betriebsverlagerungen und evtl. Nutzungsaufgaben bedingt soll der Bereich städtebaulich sinnvoll neu strukturiert und überwiegend einer Wohnbebauung zugeführt werden . Der Planentwurf entspricht nach Art 1.1 und Umfang der geplanten baulichen Nutzung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit auch nicht dem Entwicklungsgebot des §8 BauGB.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.</p>	<p><u>(8.1) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

<p>Deshalb läuft zeitgleich das erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren).</p> <p>Öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches stehen der Planungsabsicht zwar grundsätzlich nicht entgegen, zu Teilaspekten der Planung haben wir aber folgende Anmerkungen:</p>		
<p><u>(8.2) städtebauliche Aspekte:</u> aus städtebaulicher Sicht wird der Planung zur Neuordnung des Gebietes grundsätzlich zugestimmt. Allerdings sollte die östlich bestehende Gewerbenutzung durch die heranrückende Wohnbebauung bzw. Mischgebietsnutzung nicht gefährdet werden. Dies sollte durch Nutzungsbeschränkungen oder z.B. baulichen Abstand gewährleistet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Betrachtung der Gemengelage zwischen der bestehenden Gewerbenutzung im Osten und der bestehenden bzw. geplanten, heranrückenden Bebauung der angrenzenden Mischgebietsflächen im Geltungsbereich wurde innerhalb eines Schallgutachtens vorgenommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden Festsetzungen getroffen, die ein Nebeneinander zwischen gewerblichen Nutzungen und künftigen Nutzungen innerhalb des angrenzenden Mischgebiets ermöglichen.</p>	<p><u>(8.2) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Durch die im Schallschutzgutachten ermittelten erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung einer verträglichen Nutzungsnachbarschaft werden die Voraussetzung einer verträglichen Nutzungsnachbarschaft formuliert. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind bei der Realisierung der Nutzungen zu beachten.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p><u>(8.3) immissionsschutzfachliche Belange</u> Die gewachsene Bebauung südlich der Freystädter Straße und entlang der Lohbachstraße soll nun über einen Bebauungsplan neu geordnet und im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet weiterentwickelt werden. Ehemalige Betriebe wie z.B. Maas & Roos oder Kegler sowie bestehende Betriebe entlang der Freystädter Straße werden überplant. Im östlichen Bereich befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanumgriffs weitere Betriebe, die auf das Plangebiet einwirken und auch innerhalb des Plangebietes zu Nutzungskonflikten</p>	<p>Kenntnisnahme. Die im Westteil des Gebietes vorhandenen Nachbarschaften von gewerblichen Nutzungen und Wohnen (Antiquitätenhandel und N-ergie Standort) haben sich über die vergangenen Jahrzehnte entwickelt. Probleme aus den Nachbarschaften sind nicht bekannt und werden seitens der Stadt auch für die Zukunft nicht erwartet. Solche Insellagen von gewerblichen Nutzungen innerhalb von sonst ausschließlich vorhandener Wohnnutzung sind für städtische Bestandsquartiere typisch, ein klassisches Heranrücken von Wohnnutzung an gewerbliche Nutzung findet aufgrund der Bestandssituation nicht statt. Planungsziel der Stadt ist es nach einer eventuell</p>	<p><u>(8.3) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Für die im Westteil des Bebauungsplanes liegenden gewerblichen Nutzungen, wird von einer verträglichen Nachbarschaft mit den angrenzenden Nutzungen ausgegangen. Aufgrund der Stellungnahme der N-Ergie, dass die Nutzung noch weiterbetrieben werden soll und die Fläche somit nicht kurzfristig für eine Wohnnutzung zur Verfügung steht, wird die Fläche zusammen mit den westlich angrenzenden Bereichen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt separat überplant.</p>

<p>führen können. Vorhandene Betriebe können durch das Heranrücken von Wohnbebauung sowie durch die Festsetzung bestehender Bebauung als WA in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Nun wurde ein Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros BIG Messinger + Schwarz vom 11.04.2023 mit vorgelegt, das die Nutzungskonflikte untersucht. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass in weiten Teilen innerhalb des Plangebietes ein verträgliches Nebeneinander der noch bestehenden Gewerbebetriebe und der Wohnbebauung möglich ist. Auch die Einwirkungen aus den Sport- und Freizeitanlagen auf das Plangebiet sind unter den im Gutachten berücksichtigten Nutzungsumfang und Berechnungsansätzen verträglich. Den Lärmeinwirkungen von den öffentlichen Straßen sollen durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden begegnet werden.</p> <p>Sehr kritisch ist jedoch die geplante Bebauung im Ostteil des Plangebietes zu sehen. Aus fachlicher Sicht sind dort die Belange des Immissionsschutzes nicht ausreichend berücksichtigt. Grundsätzlich sind nach § 50 BImSchG die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Ein unmittelbares Aneinandergrenzen von Wohnbebauung und Gewerbegebieten schafft ein erhebliches Konfliktpotenzial. Im vorliegenden Fall wird zwar versucht, durch die Festsetzung von Mischgebieten und weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen (Riegelbebauung, Lärmschutzwände) die Situation zu entschärfen, abschließend gelöst ist dieser Lärmschutzkonflikt aber aus fachtechnischer Sicht</p>	<p>späteren Aufgabe der gewerblichen Nutzungen diese potentiellen Gemengelagen durch die Festsetzung einer Wohnbaufläche im FNP zu entflechten. Bis dorthin besteht für die vorhandenen Nutzungen Bestandsschutz. In Allgemeinen Wohngebieten können gem. BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Das Schallgutachten kommt zum Ergebnis, dass in weiten Teilen innerhalb des Plangebietes ein verträgliches Nebeneinander der noch bestehenden Gewerbebetriebe und der Wohnbebauung möglich ist.</p> <p>Das Landratsamt sieht die für den Ostteil geplante Bebauung sehr kritisch. Die Möglichkeit für verträgliches Aneinandergrenzen von Gewerbenutzungen (Bauhöfe) und direkt angrenzender Mischgebietstypischer Bebauung (Wohnen und Gewerbe) ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für eine folgende Bebauung zu gewährleisten. Dies gilt auch für weiter entfernt liegenden Bereiche innerhalb der nicht direkt angrenzenden WA-Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Zum Umgang mit der Situation wurde ein Schallgutachten erstellt. Es wird gefordert, die Festsetzungen weiter zu detaillieren und sicherzustellen, dass die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen bereits verwirklicht sind, bevor die Nutzung der betroffenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume aufgenommen wird. Die Aufnahme einer solchen Festsetzung wird empfohlen.</p>	<p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die durch den Lärmgutachter für den Ostteil ermittelten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wurden detailliert, um die Schallschutzanforderungen hinsichtlich der im Umfeld zulässigen Nutzungen zu gewährleisten. Die dargestellten Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Weiter ist eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen nach der die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen bereits verwirklicht sein müssen, bevor die Nutzung der betroffenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume aufgenommen wird.</p> <p>Die Stadt Hilpoltstein ist sich der hohen Anforderungen durch die Lärmschutzmaßnahmen bewusst, das Gutachten zeigt jedoch auf, dass eine Baumaßnahme unter Einhaltung dieser Festsetzungen grundsätzlich möglich und der Bebauungsplan umsetzbar ist. Die</p>
--	--	---

<p>noch nicht. Der Gutachter zeigt auf, dass auch die geltenden Lärmwerte (Orientierungswerte der DIN 18005, Immissionsrichtwerte nach TA Lärm) für die Mischgebiete nur unter aufwändigen Lärmschutzmaßnahmen und für das weiter westlich anschließende Wohngebiet nur mit Verwirklichung einer Riegelbebauung eingehalten werden können. Diese Lärmschutzmaßnahmen sind bereits im Bebauungsplanverfahren detailliert zu ermitteln und festzulegen. Die im Gutachten noch recht allgemein gehaltenen Anforderungen reichen dafür nicht aus.</p> <p>In der Begründung sind Textpassagen aus dem Gutachten aufgenommen, die ihrerseits aber auf Abschnitte, Anhänge und Anlagen verweisen, die mit der Begründung nicht zusammenhängen. Aus fachtechnischer Sicht sind im weiteren Bebauungsplanverfahren folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - detaillierte und konkrete Ermittlung und Festsetzung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Ostteil des Plangebietes - sicherstellen, dass die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen bereits verwirklicht sind, bevor die Nutzung der betroffenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume aufgenommen wird. 	<p>Nach gutachterlicher Überprüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte anhand einer Beispielsbebauung (Angebotsbebauungsplan, ohne konkretes Vorhaben) und Darlegung im Gutachten, wurde im Textteil des Bebauungsplanes zu deren Einhaltung ein 9,50m hoher Schallschirm als durchgängige Riegelbebauung mit Laubengängerschließung auf dem direkt südlich an den Kreisbauhof angrenzenden städtischen Grundstück (539/2) konkret festgesetzt. Zum westlich angrenzenden Grundstück 539/9 beträgt die erforderliche Höhe des Schallschirms 5,00m. Dies kann durch eine durchgängige geschlossene Riegelbebauung, oder bei Erhalt der Bestandsbebauung durch die Ergänzung/ Erhöhung des bestehenden Baukörpers mit einer Schallschutzwand auf 5,0 m Höhe erreicht werden. Das Gutachten zeigt auf, dass eine Baumaßnahme im Mischgebiet unter Einhaltung der Festsetzungen grundsätzlich möglich und der Bebauungsplan umsetzbar ist.</p> <p>In der Begründung wurde das Schallschutzgutachten, auszugsweise, verkürzt wiedergegeben (Schriftstil <i>kursiv</i>). Der Verweis auf Abschnitte, Anhänge und Anlagen bezieht sich auf entsprechende Unterlagen im Schallgutachten, welches Bestandteil der Beteiligungsunterlagen war. Es wird empfohlen den Textabsatz unter Punkt 3.7 Absatz 5 auf Seite 13 der Begründung wie folgt klarstellend zu ergänzen:</p> <p>Nachfolgend werden die Ausführungen des Schallschutzgutachtens auszugsweise, verkürzt wiedergegeben. Für detaillierte Informationen wird auf den in der Anlage befindlichen Schallschutzbericht verwiesen.</p> <p><u>Ergänzungsvorschlag:</u> (...) Die im Kursivtext benannten</p>	<p>Stadt hat ein hohes Interesse an der Umsetzung der Bebauung des Grundstückes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten. Dadurch, dass die südlich an den Kreisbauhof angrenzende Fläche im städtischen Eigentum sind kann hierfür auch die Umsetzung gewährleistet werden. Das gleiche gilt für die Lärmschutzmaßnahme auf dem Grundstück des städtischen Bauhofs (Ergänzung der Bebauung durch Wand oder Gebäude/ Höhe 5,50m).</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Für die im Westteil des Bebauungsplanes liegenden gewerblichen Nutzungen, wird von einer verträglichen Nachbarschaft mit den angrenzenden Nutzungen ausgegangen, so dass die Planung hierfür beibehalten wird.</p> <p>Der nebenstehende Ergänzungsvorschlag ist in die Begründung aufzunehmen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
--	--	--

	<u>Verweise auf Abschnitte, Anhänge und Anlagen beziehen sich auf Inhalte des Schallschutzberichtes.</u>	
<p>Ergänzung der Stellungnahme des LRA Roth vom zum immissionsschutzfachlichen Teil vom 23.10.2023: zum o.g. Bauleitplanverfahren hat das Landratsamt Roth als Träger öffentlicher Belange im Rahmender Beteiligung nach § 4 ·II BauGB Stellung genommen.</p> <p>Neben einigen erforderlichen Ergänzungen der Planunterlagen wird die Planung vor allem von seiten der Fachstelle für technischen Immissionsschutz kritisch gesehen, da vor allem im östlichen Bereich mit den jeweiligen Nutzungsfestsetzungen ein Konfliktpotential zwischen der geplanten Wohnnutzung und bestehenden Gewerbebetrieben besteht.</p> <p>Zu Ihren Schreiben vom 20.10.2023 zum immissionsschutzfachlichen Teil der Stellungnahme vom 24.07.2023 teilen wir ergänzend das Folgende mit:</p> <p>Im Rahmen des Schallschutzgutachtens des Ingenieurbüros BIG Messinger + Schwarz vom 11.03.2023 wird aufgezeigt, dass in weiten Teilen des Plangebietes ein verträgliches Nebeneinander der bestehenden Gewerbebetriebe und der Wohnbebauung möglich ist. Auch die Einwirkungen aus den Sport- und Freizeitanlagen und der Verkehrslärm können für die Wohnnutzung verträglich gestaltet werden.</p> <p>Im östlichen Bereich ergibt das Gutachten, dass die für die Wohnbebauung einzuhaltenden</p>		<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die durch den Lärmgutachter für den Ostteil ermittelten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wurden detailliert, um die Schallschutzanforderungen hinsichtlich der im Umfeld zulässigen Nutzungen zu gewährleisten. Die dargestellten Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Weiter ist eine Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen nach der die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen bereits verwirklicht sein müssen, bevor die Nutzung der betroffenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume aufgenommen wird.</p>

<p>Immissionsrichtwerte nur mit aufwändigen Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden können.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde deshalb in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 5.2 "Gewerbelärm" für die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 539/2 und 539/9 Gem. Hilpoltstein eine dreigeschossige Riegelbebauung mit geschlossenen Laubengängen mit einer Höhe von mind. 9 m festgesetzt.</p> <p>Dies ist aus Sicht der Fachstelle für technischen Immissionsschutz im Landratsamt nicht ausreichend, da eine Wirkung wie die einer 9 m hohen Schallschutzwand erzielt werden muss um den Anforderungen gerecht zu werden. Um dies zu gewährleisten ist aus Sicht des Landratsamtes ergänzend eine Festsetzung der dafür notwendigen Schalldämmmaße und der Lage der abschirmenden Bebauung notwendig. Dies sollte noch gutachterlich betrachtet und festgelegt werden.</p> <p>Des Weiteren ist sicherzustellen, dass der Schall auch zwischen den Gebäuden abgeschirmt wird. So ist in den Plänen im Gutachten zwischen den vorgeschlagenen Gebäudekörpern auf den o.g. Grundstücken eine Lücke. An dieser Stelle ergibt sich aus dem Bebauungsplanentwurf nicht, ob auch hier eine Schallschutzmaßnahme erforderlich ist und wie diese ggf. ausgestaltet werden muss.</p> <p>Wie bereits mitgeteilt, ist eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass die Lärmschutzmaßnahmen vor Nutzungsaufnahme fertiggestellt sein müssen.</p>	<p>Das Schallschutzgutachten wurde vor dem Hintergrund der Ergänzung der Stellungnahmen des Landratsamtes überarbeitet. Schalldämmmaße wurden in der Überarbeitung betrachtet und festgelegt.</p> <p>Hierzu wurde vom Schallgutachter wie folgt Stellung genommen <i>„Wie in unserem Bericht angegeben, beruht die Berechnung auf einem 3D-Modell. Alle sichtbaren Lücken sind daher in der Berechnung berücksichtigt. Sofern daher keine Maßnahmen angegeben sind, sind auch keine erforderlich.“</i></p> <p>Eine entsprechende Festsetzung sollte aufgenommen werden.</p>	<p>Die Stadt Hilpoltstein ist sich der hohen Anforderungen durch die Lärmschutzmaßnahmen bewusst, das Gutachten zeigt jedoch auf, dass eine Baumaßnahme unter Einhaltung dieser Festsetzungen grundsätzlich möglich und der Bebauungsplan umsetzbar ist. Die Stadt hat ein hohes Interesse an der Umsetzung der Bebauung des Grundstückes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten. Dadurch, dass die südlich an den Kreisbauhof angrenzende Fläche im städtischen Eigentum sind kann hierfür auch die Umsetzung gewährleistet werden. Das gleiche gilt für die Lärmschutzmaßnahme auf dem Grundstück des städtischen Bauhofs (Ergänzung der Bebauung durch Wand oder Gebäude/ Höhe 5,50m). Hierfür wurde eine verbindliche Erklärung zur lückenschließenden Bebauung dem Landratsamt vorgelegt. Der Lückenschluss erfolgt entweder in Form einer Mauer oder eines entsprechenden Gebäudes</p> <p>Das Flurstück Nr. 450/19 ist als Mischgebiet festzusetzen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
--	---	---

<p>Für den Bereich östlich des Städtischen Bauhofes, der außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt, ist eine verbindliche Erklärung der Stadt Hilpoltstein gegenüber dem Landratsamt Roth erforderlich, dass die im Gutachten enthaltene Lärmschutzmaßnahme - mind. 5,5 m hoher Schallschirm als Lückenschluss zwischen den Gebäuden - umgesetzt wird.</p> <p>Bei erneuter Prüfung des Bebauungsplanes und des Gutachtens ist aufgefallen, dass für das Grundstück Fl. Nr. 450/19 Gem. Hilpoltstein eine Nutzung als "Allgemeinen Wohngebiet- WA" festgesetzt wird. Der benachbarte Betrieb auf Grundstück Fl. Nr. 539/13 Gem. Hilpoltstein wird von G auf M abgestuft. Abgesehen von der Frage inwieweit dieser als sonstiger nichtstörender Gewerbebetrieb i. S.d. BauNVO betrachtet werden kann, wurde bei der Festlegung max. zulässigen Immissionsrichtwerte am Grundstück Fl. Nr. 450/19 Gem. Hilpoltstein von dessen Lage in einem Mischgebiet ausgegangen.</p> <p>Der Betrieb hat diesbezüglich Bestandsschutz und darf an der Ausübung seiner Tätigkeiten im genehmigten Umfang nicht gehindert bzw. durch die vorliegende Planung in eine Störerposition gebracht werden.</p> <p>Dies ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und die Nutzungsart für das Grundstück Fl. Nr. 450/19 Gem. Hilpoltstein zu korrigieren. Der Bebauungsplan wäre ansonsten in diesem Punkt fehlerhaft und könnte vom Betriebsinhaber des Boxer-Shops mit hoher Erfolgsaussicht beklagt werden.</p>	<p>Eine verbindliche Erklärung zur lückenschließenden Bebauung wurde dem Landratsamt vorgelegt. Der Lückenschluss erfolgt entweder in Form einer Mauer oder eines entsprechenden Gebäudes</p> <p>Das Flurstück 450/19 wird als Mischgebiet festgesetzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Flurstück 450/19 wird als Mischgebiet festgesetzt.</p>	
---	---	--

<p>Nicht berücksichtigt sind bisher die Auswirkungen des Boxer-Shops (Kfz-und Wohnen) auf die Fl.Nr. 539/2 Gem. Hilpoltstein mit der geplanten Festsetzung als Mischgebiet. Es ist davon auszugehen, dass diese Bebauung wesentlich näher an den Betrieb heranrückt, als der in der Baugenehmigung festgesetzte Immissionsort auf Fl.Nr. 450/19 Gem. Hilpoltstein. Der Betrieb würde schon hierdurch in eine Störer-Rolle hineingedrängt.</p> <p>In der Baugenehmigung B-372-2007 sind hinsichtlich der Fl.Nr. 539/2 Gem. Hilpoltstein außerdem zulässige Lärmwerte für ein GE festgesetzt, tags (6-22 Uhr) 59 dB(A) und nachts (22-6 Uhr) 44dB(A).</p> <p>Der Gutachterliche Bericht Nr. 2204/2731A vom 11.04.2023 berücksichtigt nach den Ausführungen unter 6.3.5 nur die Tätigkeiten auf dem Betriebshof. Lärmquellen in den Hallen bleiben unberücksichtigt. Eine Auseinandersetzung mit den Festsetzungen in der Baugenehmigung des Boxer-Shops fehlt noch. Damit der Betrieb die erteilte Baugenehmigung weiterhin ausnutzen kann, sind nicht nur die Auswirkungen auf die Fl.Nr. 450/19 Gem. Hilpoltstein näher zu berücksichtigen, sondern auch die Auswirkungen auf die Fl.Nr. 539/2 Gem. Hilpoltstein. Maßgeblich ist hier der Lärm aus dem Gesamtbetrieb entsprechend der erteilten Baugenehmigung, nicht nur vom Betriebshof.</p> <p>Dem Landratsamt ist das große Interesse der Stadt Hilpoltstein an der Bebauung des Areals aus den Vorgesprächen bekannt. Die dadurch entstehende Konfliktsituation sollte jedoch im Interesse größtmöglicher Rechtssicherheit möglichst konkret und detailliert minimiert werden.</p>	<p>Hierzu wurde vom Schallgutachter wie folgt Stellung genommen. <i>„In unserem überarbeiteten Bericht Stand 2024-11 wurden die Halleninnenpegel berücksichtigt und des Weiteren der Einfluss auf des Mischgebiet FL.-Nr. 539/2 sowie auf die in der Genehmigung des Boxershops genannten Immissionsorte betrachtet. In allen Fällen werden die (reduzierten) Immissionsrichtwerte nicht überschritten.“</i></p>	
---	--	--

<p>Wir hoffen Ihr Schreiben vom 20.10.2023 ausreichend beantwortet zu haben und bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Bitte stellen Sie Änderungen zur Planung im nächsten Verfahrensschritt drucktechnisch und damit auf den ersten ‚Blick erkennbar dar. Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>		
<p><u>(8.4) naturschutzfachliche Belange:</u> gegen die Planung bestehen unter Beachtung der folgenden Anmerkungen und Auflagen keine Versagungsgründe.</p> <p>Mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht Einverständnis. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten.</p> <p>Eingriffsregelung: Kap. 5 Begründung: Laut Satzung beträgt die GRZ im Bereich des auszugleichenden Wäldchens 0,6. Der Kompensationsbedarf ist entsprechend zu berichtigen. Das Ausgleichskonzept ist im weiteren Verfahren festzulegen und in die Satzung aufzunehmen.</p> <p>Artenschutz: Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 16.10.2021 mit Ergänzungen vom 28.03.2023 ist vorzulegen. Kap. 6 Begründung:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird berücksichtigt. Nach Berichtigung beträgt der durch die Stadt aufzuwendende Ausgleichsumfang 12.399 Wertepunkte. Die Ausgleichsfläche mit Ausgleichmaßnahme wurde mit der UNB abgestimmt und ist so in Ordnung.</p> <p>Die saP wird vorgelegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>	<p><u>(8.4) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Die saP ist der UNB zum nächsten Verfahrensschritt vorzulegen. Die Anregungen zu den Festsetzungen der Pflanzgebieten und der Pflicht zur Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen zu Bauvorhaben sind zu berücksichtigen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

<p>Alle bereits festgelegten Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind zu beachten und im Vorfeld von Rodungen, Gebäudeabbrüchen und baulichen Maßnahmen durchzuführen.</p> <p>Die Maßnahmen sind von der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren (s. V-M 5); das Protokoll ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.</p> <p>Grünordnung gemäß Satzung: Die Pflanzgebote im privaten und öffentlichen Raum sind durch Festsetzung von Pflanzgrößen und einer Artenliste zu konkretisieren.</p> <p>Um eine gute Gehölzentwicklung zu gewährleisten, ist bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich von befestigten Flächen gemäß RAS-LP (Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege) ein ausreichender Wurzelraum von mindestens 12 m³ pro Baum erforderlich.</p> <p>Zur wirksamen Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen .</p>	<p>Die festgesetzten Pflanzgebote werden für die im Plan festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume im geforderten Umfang konkretisiert. Es wird vorgeschlagen die Anregungen der UNB hinsichtlich des Wurzelraumes und der erforderlichen Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen mit den Bauanträgen in die Planung aufzunehmen.</p>	
<p><u>(8.5) Belange Gesundheitsamt</u> 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.</p> <p>Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise sollten in die Planung aufgenommen werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird empfohlen, die Hinweise bei nachfolgenden Vorhabenplanungen zu berücksichtigen.</p>	<p><u>(8.5) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Die Hinweise zu Zisternen und Grauwasseranlagen sind in die Planung aufzunehmen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

<p>berücksichtigen. 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.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist sicherzustellen. Eine ausreichende Dimensionierung der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung von Spitzen muss gewährleistet sein.</p> <p>Die technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung müssen den a.a.R.d.T. entsprechen. Das Personal des Wasserversorgers muss nach DVGW W 1000 qualifiziert sein. Ein Wassersicherheitsplan, vor allem zur Abdeckung der Trinkwasserversorgung bei Störungen und/oder Schäden ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Hier ist ebenso eine Konzeption der Ver- und Entsorgungsleitungen mit den gewählten Dimensionen und evtl. zu errichtenden Bauwerken beizulegen.</p>		
<p><u>(8.6) Belange kommunales Abfallwesens</u> Der Landkreis Roth bzw. dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen entleert die am Abfuhrtag bereitgestellten Restmüllgefäße und Wertstoffsammeltonnen (Biomüll und Altpapier) grundsätzlich dann, wenn die Müllgefäße am oder vor dem Grundstück so aufgestellt sind, dass diese ohne Schwierigkeiten und</p>	<p>Das kommunale Abfallwesen weist auf die allgemeinen Anforderungen bei der Abfallentsorgung hin. Im Bereich der bereits erfolgten Bebauung werden die Belange des kommunalen Abfallwesens nicht berührt. Für neu hinzukommenden Bebauung sind die Belange zu berücksichtigen.</p>	<p><u>(8.6) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

<p>Zeitverlust entleert werden können. Ist dies nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten möglich, haben die Überlassungspflichtigen (Nutzer der an die Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke) die Müllgefäße selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu verbringen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden (vgl. § 15 Abs.4 Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises).</p> <p>Entsprechend dem Stand der Abfalltechnik werden im Landkreis Roth zur Abholung und Einsammlung der o.g. Abfälle bzw. Wertstoffe grundsätzlich 3-achsige Lkws mit einer Gesamtlänge von 11,5 Metern eingesetzt. Zum gefahrlosen Befahren benötigen die Abfallsammelfahrzeuge auf der Fahrbahn ein Lichtraumprofil mit einer Breite von 3,55 Metern (2,55 m Fahrzeugbreite sowie links und rechts jeweils 0,5 m Lichtraum) und einer Höhe von 4,50 Metern. Die Angabe bezieht sich auf eine gerade Streckenführung, bei Kurven erhöht sich der Bedarf auf bis zu 5,50 Meter (bei einer 90-Grad-Kurve).</p> <p>Nach den Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV 44 und DGUV 43) ist das Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen wegen der hohen Unfallgefahr, insbesondere in Wohnstraßen, grundsätzlich unzulässig. Die Müllgefäße sind deshalb an Stellen zur Entleerung bereitzustellen, bei denen ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird. Müssen die Abfallsammelfahrzeuge in Sackgassen/Stichstraßen einfahren, muss am Ende der Straße die Möglichkeit zum Wenden bestehen. Für einen 3-achsigen-LKW wird ein äußerer Wendekreisradius von 10,25 m benötigt. Wendehämmer erfordern Rangiermanöver und sind</p>		
---	--	--

<p>damit ungünstiger als Wendekreise oder Wendeschleifen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) müssen beachtet werden. Die Wendeanlagen müssen zu Zeiten der Abfuhr von parkenden Fahrzeugen oder Hindernissen freigehalten werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Können die Grundstücke dennoch nicht direkt mit den Müllsammelfahrzeugen angefahren werden, bedeutet dies, dass die Nutzer der nicht anfahrbaren Grundstücke ihre Müllgefäße zu einem zentralen und ausreichend großen Sammelplatz bringen müssen. - Die Belange des kommunalen Abfallwesens werden im bereits bebauten Bereich nicht berührt. 		
<p><u>(8.7) Sonstiges</u> Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches werden 2 Bereiche mit der Nutzungsart "Mischgebiet" ausgewiesen (MI 1 und MI 2). Die Begründung enthält allerdings nur Ausführungen hinsichtlich Wohnraumbedarf und der daraus resultierenden Ausweisung eines WA. Für das MI ist die Begründung entsprechend zu Bedarf und möglicher Ausgestaltung zu ergänzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziffer 1.1 der weiteren textlichen Festsetzungen ist nicht nachvollziehbar ("Änderungsbereiche?"). - In den überwiegend bebauten Bereichen wurde auf eine Festsetzung zu Dachform und -neigung verzichtet und nur die Gebäudehöhe begrenzt, was sich aus dem Gebäudebestand durchaus begründen lässt. Allerdings wäre in diesen Bereichen bei Neu- und Ersatzbauten lediglich die Gebäudehöhe begrenzt, Dachformen und Dachneigungen dauerhaft frei wählbar. Hierauf weisen wir hin. 	<p>Kenntnisnahme. Ziel der Mischgebietsfestsetzungen ist die Sicherung und Entwicklung von gemischt genutzten, bestehenden Betriebsstrukturen in Verbindung mit der Abstufung der Nutzungsarten zur Vermeidung von Gemengelage.</p> <p>Der redaktionelle Fehler wird korrigiert. Der Bebauungsplan wird erstmalig aufgestellt.</p> <p>Wird zu Kenntnis genommen. Die Festsetzung war für die bereits überwiegend bebauten Bereiche so beabsichtigt.</p>	<p><u>(8.7) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Die Begründung ist hinsichtlich des Planungsziels für die Mischgebiete zu ergänzen.</p> <p>Der redaktionelle Fehler ist zu korrigieren.</p> <p>Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen in überwiegend bebauten Bereichen wird beibehalten.</p>

<p>Wir bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Änderungen zur vorhergehenden Planung sollten drucktechnisch und damit auf den ersten Blick erkennbar sein. Dies vereinfacht eine Bearbeitung Im folgenden Verfahrensschritt. Bitte unterrichten Sie uns über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gern. § 3 Abs. 2 BauGB - hierzu weisen wir auf den erforderlichen Inhalt der Bekanntmachung hin - und legen Sie uns bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB den Änderungsentwurf zusätzlich zur digitalen Version 2-fach in Papierform vor.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei der Bekanntmachung auch die aktuellen Gesetzesänderungen durch das Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. Mai 2017 (z. B.: § 3 Abs. 3 BauGB bei FNP-Verfahren; § 4 a Abs.4 Satz 1 BauGB: Einstellung der Unterlagen ins Internet. kein Verweis auf § 47 VwGO).</p> <p>Soweit Ausgleichsflächen außerhalb des eigentlichen Plangebiets liegen reicht bei der Offenlegung lediglich die Angabe der Flurnummer/Gemarkung zur Erfüllung der Anstoßfunktion nicht aus, ein entsprechender Kartenausschnitt ist für diese Flächen erforderlich (andernfalls liegt ein Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Nr.2, Halbs. 1 BauGB vor).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird lediglich der überwiegend bebaute Bereich städtebaulich sinnvoll neu strukturiert und überwiegend einer Wohnbebauung zugeführt. Der Bebauungsplan lässt daher keine erheblichen Auswirkungen auf Nachbarstaaten (vgl. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB) erwarten. Die ergänzenden Hinweise nach § 3 Abs. 3 BauGB werden in der Bekanntmachung entsprechend mit aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich</p> <p>Für extern festgesetzte Ausgleichsflächen ist ein entsprechender Kartenausschnitt beizufügen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p>(8.9) SG 51 – Wasser-, Boden- und staatliches Abfallrecht, Stellungnahme vom (07.09.2023).</p>		<p><u>(8.9) Beschlussvorschlag:</u></p>

<p>Das Sachgebiet Wasser-, Boden- und staatliches Abfallrecht nimmt zum obigen Bebauungsplan/Flächennutzungsplan zum Thema Altlasten wie folgt Stellung: Im überplanten Bereich befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen, welche auch im Altlastenkataster eingetragen sind. Hierbei handelt es sich um folgende Flächen: Betriebsgelände der Ing Horst Kegler GmbH, Freystädter Str. 44 in 91161 Hilpoltstein, Flur-Nr. 535/3, Gemarkung Hilpoltstein Betriebsgelände der Fa. Mazak, Lohbach Str. 33, in 91161 Hilpoltstein, Flur-Nr. 535/13, Gemarkung Hilpoltstein.</p> <p>Für das Betriebsgelände Horst Kegler GmbH, liegt dem Landratsamt Roth ein Bericht über eine Altlastenuntersuchung der Genesis Umwelt Consult GmbH vom 14.03.2017 vor. Aus diesem Bericht geht hervor, dass es diverse Altlastenverdachtsflächen auf dem Betriebsgelände gibt, für die sich ein Altlastenverdacht bestätigt hat oder noch keine abschließende Einschätzung getroffen werden konnten und somit weitere Untersuchungen angezeigt sind. Zu dieser fachlichen Einschätzung kommt sowohl der Gutachter als auch das WWA Nürnberg (Stellungnahme WWA vom 08.08.2023).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von den Eigentümern des ehem. Firmengeländes Kegler wurden Detailuntersuchungen zu Altlasten vom Büro Genesis durchgeführt. Ein entsprechendes Gutachten liegt vor. Nach der Erstellung des Gutachtens wurde zum Vorgang und den Empfehlungen zum weiteren Vorgehen darin folgendes vermerkt: <i>„Im Zuge der orientierenden Altlastenuntersuchung ergaben sich für die o.g. Fläche drei Verdachtsbereiche, in denen sich ein Altlastenverdacht bestätigte. Zudem war in einem Verdachtsbereich eine Beprobung nachzuholen, sowie in einem weiteren Bereich eine Untersuchung auf LHKW nachzuholen (Schreiben des WWA Nürnberg vom 18.08.2023).</i></p> <p><i>Ziel der Detailuntersuchung war es, für die Verdachtsflächen bzgl. des betroffenen Wirkungspfades</i></p>	<p>Zur Erreichung des Einverständnisses des Landratsamtes und einer ordnungsgemäßen Beurteilung der Altlastensituation im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden für das Betriebsgelände der Kegler GmbH, die noch fehlenden oder ergänzenden orientierenden Untersuchungen unter Abstimmung mit den Fachbehörden erstellt. Die Stadt Hilpoltstein hat nach ihrer Einschätzung die Altlastensituation für das Bauleitplanverfahren mit hinreichender Sicherheit bestimmt. Den Empfehlungen der Fachgutachter wird gefolgt. Die noch ausstehenden Untersuchungen und Abklärungen sind im Zusammenhang mit den Abbruch und Entsiegelungsarbeiten vorzunehmen. Im Bebauungsplan wurde eine Kennzeichnung des Flurstücks als belastete Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB aufgenommen. Die Stadt geht davon aus, dass mit den angestellten Untersuchungen in ausreichendem Maße dargestellt ist, dass die Bodenbelastung nicht generell den festgesetzten Nutzungen entgegensteht (Sanierungsmaßnahmen also möglich und leistbar sind) und deren Konkretisierung bzw. die Nachweisführung über die erfolgten Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden kann. Nachdem die Untersuchungen und Bewertungen und Maßnahmenempfehlungen in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Landratsamt und dem Grundstückseigentümer ermittelt wurden kann davon ausgegangen werden, dass die gefahrenabwehrenden Maßnahmen verhältnismäßig und vom finanziellen Aufwand her leistbar sind.</p>
---	---	---

	<p><i>Boden-Grundwasser mit weitergehenden Untersuchungen eine abschließende Gefährdungsabschätzung sowie räumliche Eingrenzung zu ermöglichen. Aufgrund der aktuellen Bebauungssituation erübrigt sich eine Beleuchtung des Wirkungspfad Boden-Mensch. Eine Nutzung, welche die Betrachtung des Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze betreffen würde, ist grundsätzlich nicht gegeben.</i></p> <p><i>Bei den durchgeführten Detailuntersuchung in Kontaminationsverdachtsbereichen auf der Liegenschaft wurden wie in der OU geringe MKW-Bodenverunreinigungen im oberflächennahen Untergrund (Tiefenbereich 0 - ca.1,50 m u. GOK) über die Verdachtsbereiche festgestellt. Mit der Detailuntersuchung konnten die MKW-Belastungsbereiche eingegrenzt werden. Es zeigte sich, dass es sich überwiegend über lokale Einträge handelt, welche punktuell auch in Tiefen größer 1,50 m u. GOK reichen wie z. B. an BS 12, 18 und 43. Da eine Abgrenzung zur Tiefe hin bei BS 43 nicht möglich war, sollte in diesem Zusammenhang eine weiter Bohrsondierung im Nahen Umfeld in eine Tiefe > 3m niedergebracht werden, um die Belastung zur Tiefe in abzugrenzen. Im Zuge der Umnutzung der Liegenschaft (Flächenfreimachung) sollte in Bezug auf die oberflächennahe MKW-Belastung bzw. punktuellen Belastungen auch in tiefere Bereiche der Bodenhaushub unter fachgutachterlicher Begleitung ausgehoben, das Material entsprechend LAGA PN 98 am Haufwerk beprobt und die Aushubgrenzen auf die Verdachtparameter beweisgesichert werden.</i></p> <p><i>Die in der OU festgestellte schädliche Bodenveränderung mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) im Verdachtsbereich VII (Materiallager, konventionelles Fräsen) in den Bohrsondierungen BS 12-</i></p>	<p>Auch auf der Fläche des Boxershops sind keine weiteren Untersuchungen anzustellen, da sich ein Verdachtsfall nicht bestätigt hat.</p> <p>Auf eine weitere Betrachtung des angrenzenden Speckpumpenareals kann verzichtet werden.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
--	--	---

<p>Zur Altlastenverdachtsfläche auf dem Betriebsgelände der Firma Mazak, heute Boxer-Shop, Autowerkstatt/Car Tuning, liegen dem Landratsamt Roth keine weiteren Informationen vor. Selbst im Altlastenkataster ist kein Hinweis auf einen konkreten Gefahrenstoff, noch eine spezielle Nutzung des Grundstücks gegeben. Es wird lediglich auf einen langfristigen Untersuchungsbedarf hingewiesen. Hierzu müssten noch weitere Recherchen erfolgen, aus welchem Grund die Fläche im Kataster geführt</p>	<p><i>BS 14 konnten bestätigt, wie auch im Kontaminationsbereich flächig ausgebreitet, jedoch noch nicht abschließend eingegrenzt werden (s. Anlage 1, Blatt 2). Zudem konnte der Kontaminationsbereich mit den Ergebnissen der Bodenluftmessungen aus BS 31 (171 mg/m³ LHKW) in den Verdachtsbereich XX (Waschplatte im Innenhof) hin ausgedehnt werden. Die Untersuchungen weisen auf einen diffusen Eintrag von LHKW hin. Die Ausdehnung der LHKW-Belastung ist jedoch noch nicht abschließend eingegrenzt. Daher wird zur Erkundung bzw. flächenhaften Abgrenzung zu weiteren Bereichen eine ergänzende Detailuntersuchung mit fünf bis sechs weiteren Rammkernsondierungen bis max. 5 m u GOK mit Bodenluftprobenahme auf den Verdachtsparemeter LHKW empfohlen. Hierbei sollte parallel auch der weitere Verdachtsparemeter MKW mit untersucht werden (Feststoff und Eluat). Die Rammkernsondierungen sollten nördlich, westlich, östlich und ggf. südlich vom bisher angenommenen Kontaminationsbereich positioniert sein (s. Anlage 1, Blatt 2). Für eine mögliche Flächenfreimachung liefert es einen Kontaminationsbereich, welcher unter fachgutachterlicher Begleitung ausgehoben werden sollte.“</i></p> <p>Für die Altlastenverdachtsfläche Flur.-Nr. 539/13 (Boxer Shop) sollten, unter Abstimmung mit den beteiligten Fachbehörden weitere Recherchen (z.B. eine sog. historische Erkundung gem. Merkblatt Nr. 3.8/7 des BLfU, vom Januar 2016) angestellt werden. Seitens der Stadt Hilpoltstein wurden historische Recherchen zu den Betriebsgeländen Boxershop früher Mazak angestellt. Das Grundstück Fl.Nr. 539/13 Fa. Mazak (Boxershop) wird aktuell als Handel für Kfz-Teile, Zubehör, deren Ein- und</p>	
--	---	--

<p>wird und ob hier ggf. auch ein Untersuchungsbedürfnis besteht.</p> <p>Aus diesem Grund kann von Seiten des Landratsamtes Roth und nach telefonischer Rücksprache mit dem WWA vorerst kein Einverständnis für den Bebauungsplan gegeben werden.</p> <p>Hinweis:</p>	<p>Ausbau sowie Einstellarbeiten an Motoren und Getrieben genutzt.</p> <p>Gemäß der Betriebsbeschreibung entstehen Abfälle in Form von Altmetallen, Kunststoffen, Altölen und Hausmüll. Alle anfallenden Reststoffe werden sortenrein getrennt und der Wiederverwertung zugeführt. Verschmutzungen durch Schmierstoffe oder andere Flüssigkeiten werden mit Mehrwegputzlappen aufgenommen. Diese werden im Austauschsystem durch die Firma Merk gewaschen.</p> <p>Die metallbearbeitende Firma Mazak nutzte die Fläche erstmals ab ca. 1983 zur Bearbeitung von kleineren Gegenständen wie Kerzenständer, Korkenöffner und kleinere Schweißarbeiten. Weitere historische Recherchen blieben erfolglos.</p> <p>Ein Altlastenverdachtsfall hat sich dadurch nicht bestätigt. Weitere Untersuchungen sind nach Aussage des LRA nicht erforderlich.</p> <p>Für das der Betriebsgelände der Fa. Mazak, Lohbach Str. 33, in 91161 Hilpoltstein, Flur-Nr. 535/13, Gemarkung Hilpoltstein ergaben sich bei einer Recherche der Bauverwaltung keine weiteren Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht erhärtet hätten.</p> <p>Um eine Einverständnis des LRA Roth mit dem Bebauungsplan zu erzielen und alle für die Abwägung erforderlichen Belange ordnungsgemäß zu ermitteln, wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden vom Grundstückseigentümer die erforderliche orientierende Untersuchung erstellt. Die final noch ausstehenden Untersuchungen und Abklärungen sollten im Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung (Abbruch und Entsiegelungsarbeiten) vorgenommen werden.</p>	
---	--	--

<p>Bezüglich des unter 3.8 Belastungen und Bindungen angesprochen ehemaligen Speckpumpenareal (rote Umrandung), ist eine mögliche Beeinflussung des überplanten Bereichs eher unwahrscheinlich, da die Grundwasserfließrichtung in die entgegengesetzte Richtung zum Gewässer des Gänsbachs hin ausgerichtet ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des Hinweises des SG 51 erscheinen keine weitergehenden Anhaltspunkte für eine weitere Betrachtung des Speckpumpenareals gegeben.</p>	
<p>(8.10) Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg an das Landratsamt Roth mit Betreff „Zivile Altlasten“ vom 18.08.2023 Die Firma Ing. Horst Kegler GmbH hat im Rahmen der Grundstücksveräußerung das Firmengelände in der Freystädter Straße 44, 91161 Hilpoltstein, Flur-Nr. 535/3, Gemarkung Hilpoltstein zwischen 09.12.2016 und 14.03.2017 auf mögliche Altlasten untersuchen lassen. Hierfür wurde die Firma Genesis Umwelt Consult GmbH beauftragt. Die Firma Kübler hat das Gelände erworben. Sie hat den Bericht über die Altlastenuntersuchung an die Behörden mit der Fragestellung zum weiteren Vorgehen übergeben. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Das Gelände wurde in mehrere Abschnitte aufgeteilt und abhängig von der historischen Flächennutzung auf die relevanten Schadstoffe untersucht. Beprobte wurden Boden und Bodenluft. Hierzu wurden 30 Kernbohrungen durchgeführt und mit der Ausnahme von BS 21a, BS 21b, BS 29a und BS 29b auf die relevanten Parameter untersucht.</p> <p>Die Untersuchung und Bewertung durch den Gutachter erfolgte nach den Vorgaben des damals gültigen LfW-Merkblatts 3.8/1 (LfW 2001). Folgende relevanten Belastungen konnten ermittelt werden:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt weitergehende Detailuntersuchungen für die Fläche vorgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>(8.10) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes und einer ordnungsgemäßen Beurteilung der Altlastensituation im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden für das Betriebsgelände der Kegler GmbH die noch fehlenden oder ergänzenden Untersuchungen unter Abstimmung mit den Fachbehörden erstellt. Die Stadt geht davon aus, dass mit den angestellten Untersuchungen in ausreichendem Maße dargestellt ist, dass die Bodenbelastung nicht generell den festgesetzten Nutzungen entgegensteht (Sanierungsmaßnahmen also möglich und leistbar sind) und deren Konkretisierung bzw. die Nachweisführung über die erfolgten Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden kann. Nachdem die Untersuchungen und Bewertungen und Maßnahmenempfehlungen in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Landratsamt und dem Grundstückseigentümer ermittelt wurden kann davon ausgegangen werden, dass die gefahrenabwehrenden Maßnahmen verhältnismäßig und vom finanziellen Aufwand her leistbar sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend ermittelt wurden und die weitere</p>

					Umsetzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen kann.
					<u>Abstimmungsergebnis:</u>
Ort	MKW in mg/kg	ΣLHKW-Bodenluft in mg/m ³	PAK in mg/kg	Naphthalin in mg/kg	
Dreherei BS5	230				
Lager BS6	5400	-	-		
Härtere				1,1	
Fräserei BS12-BS13-BS14	Max. 17000	Max. 54,9	-		
Waschhalle BS18	Max. 1000	Max. 6,0	Max. 27,41		
Äußerer Lagerplatz BS22	400				
Hilfswert 1	100	5	5	1	
Hilfswert 2	1000	50	25	5	
Des Weiteren wurden im Bereich des Öllagers BS 17 Arsen und Chrom Hilfswert 1 Überschreitungen, im Bereich der Waschhalle BS18 Blei Hilfswert 1 Überschreitung und im Bereich des äußeren Lagerplatzes BS22 deutliche Arsen, Blei und Kupfer Hilfswert 1 Überschreitungen festgestellt.		Wird zur Kenntnis genommen.			
Schlussfolgerung:		Wird zur Kenntnis genommen.			

<p>Auf den Verdachtsflächen IV, V, IX, X, XI, XIII, XIV, XVII, XVIII und XIX wurden Belastungen unterhalb des Hilfswert 1 oder keine Belastungen festgestellt. Wir schließen uns der Einschätzung des Gutachters an: hier liegt kein weiterer Handlungsbedarf vor. Der Anfangsverdacht wurde ausgeräumt.</p> <p>Auf den Verdachtsflächen I, III, VI, VIII und XII wurden Überschreitungen des Hilfswertes I festgestellt. Der Hilfswert 2 wurde nicht überschritten. Wir schließen uns der Einschätzung des Gutachters an: der Schaden ist horizontal eingegrenzt. Aufgrund der Versiegelung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Bei einer geplanten Entsiegelung der Flächen ist der Schaden neu zu bewerten.</p> <p>Auf den Verdachtsflächen II, VII und XV wurden die Hilfswert 2 Grenzwerte überschritten. Der hinreichende Alllastenverdacht wurde somit bestätigt. Wir schließen uns der Einschätzung des Gutachters an: auf diesen Flächen sind weitere Untersuchungen erforderlich. Diese sind im Rahmen einer Detailuntersuchung durchzuführen. Die Planung der Untersuchung muss in enger Absprache mit Landratsamt Roth und Wasserwirtschaftsamt Nürnberg erfolgen.</p> <p>Die Verdachtsfläche XVI konnte nicht untersucht werden. Im Rahmen der Detailuntersuchung ist diese Beprobung nachzuholen. Die Verdachtsfläche XX ist im Rahmen der Detailuntersuchung zusätzlich auf LHKW zu untersuchen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die notwendigen Detailuntersuchungen sind zwischenzeitlich erfolgt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Zur Erreichung des Einverständnisses des Landratsamtes und einer ordnungsgemäßen Beurteilung der Alllastensituation im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden für das Betriebsgelände der Kegler GmbH, die noch fehlenden oder ergänzenden orientierenden Untersuchungen unter Abstimmung mit den Fachbehörden erstellt.</p>	
--	--	--

<p>Alle weiteren Untersuchungen und Bewertungen sind nach den Vorgaben des neuen LfU- Merkblattes 3.8/1 (LfU 2023) durchzuführen.</p>	<p>Die Stadt Hilpoltstein hat nach ihrer Einschätzung die Alllastensituation für das Bauleitplanverfahren mit hinreichender Sicherheit bestimmt. Den Empfehlungen der Fachgutachter wird gefolgt. Die noch ausstehenden Untersuchungen und Abklärungen sind im Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung (Abbruch und Entsiegelungsarbeiten) vorzunehmen. In den Bebauungsplan wurde eine Kennzeichnung des Flurstücks als belastete Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB aufgenommen.</p>	
<p>Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes:</p>		
<p><u>(8.0) Landratsamt Roth (zur FNP-Änderung)</u> (8.1) der Vorentwurf /Entwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes umfasst ein Planungsgebiet von ca. 9,6 ha. Der Planungsbereich liegt im östlichen Stadtgebiet südlich der Freystädter Straße und beidseitig der Lohbachstraße. Als Nutzungsarten sollen im Osten ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO, ansonsten ein allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Es handelt sich beim Planungsgebiet um eine weitestgehend bebaute Fläche, die bisher durch das Nebeneinander gewerblicher und Wohnnutzungen geprägt war. Durch Betriebsverlagerungen und evtl. Nutzungsaufgaben bedingt soll der Bereich städtebaulich sinnvoll neu strukturiert und überwiegend einer Wohnbebauung zugeführt werden . Der Planentwurf entspricht nach Art 1.1 und Umfang der geplanten baulichen Nutzung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit auch nicht dem Entwicklungsgebot des §8 BauGB.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.</p>	<p><u>(8.1) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. <u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

<p>Deshalb läuft zeitgleich das erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren).</p> <p>Öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches stehen der Planungsabsicht zwar grundsätzlich nicht entgegen, zu Teilaspekten der Planung haben wir aber folgende Anmerkungen:</p>		
<p><u>(8.2) städtebauliche Aspekte (zur FNP-Änderung):</u> Aus städtebaulicher Sicht wird der Planung zur Neuordnung des Gebietes grundsätzlich zugestimmt. Allerdings sollte die östlich bestehende Gewerbenutzung durch die heranrückende Wohnbebauung bzw. Mischgebietsnutzung nicht gefährdet werden. Dies sollte durch Nutzungsbeschränkungen oder z.B. baulichen Abstand gewährleistet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Betrachtung der Gemengelage zwischen der bestehenden Gewebennutzung im Osten und der bestehenden bzw. geplanten, heranrückenden Bebauung der angrenzenden Mischgebietsflächen im Geltungsbereich wurde innerhalb eines Schallgutachtens vorgenommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden Festsetzungen getroffen, die ein Nebeneinander zwischen gewerblichen Nutzungen und künftigen Nutzungen innerhalb des angrenzenden Mischgebietes ermöglichen.</p>	<p><u>(8.2) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p><u>(8.3) immissionsschutzfachliche Belange (zur FNP-Änderung):</u> Die gewachsene Bebauung südlich der Freystädter Straße und entlang der Lohbachstraße soll nun über einen Bebauungsplan neu geordnet und im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet weiterentwickelt werden. Ehemalige Betriebe wie z.B. Maas & Roos oder Kegler sowie bestehende Betriebe entlang der Freystädter Straße werden überplant. Im östlichen Bereich befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanumgriffs weitere Betriebe, die auf das Plangebiet einwirken und auch innerhalb des Plangebietes zu Nutzungskonflikten führen können. Vorhandene Betriebe können durch das Heranrücken von Wohnbebauung sowie durch die</p>	<p>Kenntnisnahme. Die im Westteil des Gebietes vorhandenen Nachbarschaften von gewerblichen Nutzungen und Wohnen (Antiquitätenhandel und N-ergie Standort) haben sich über die vergangenen Jahrzehnte entwickelt. Probleme aus den Nachbarschaften sind nicht bekannt und werden seitens der Stadt auch für die Zukunft nicht erwartet. Solche Insellagen von gewerblichen Nutzungen innerhalb von sonst ausschließlich vorhandener Wohnnutzung sind für städtische Bestandsquartiere typisch, ein klassisches Heranrücken von Wohnnutzung an gewerbliche Nutzung findet aufgrund der Bestandssituation nicht statt. Planungsziel der Stadt ist es nach einer eventuell späteren Aufgabe der gewerblichen Nutzungen diese potentiellen Gemengelagen durch die Festsetzung einer</p>	<p><u>(8.3) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Für die die Westteil des Bebauungsplanes liegenden gewerblichen Nutzungen, wird grundsätzlich von einer verträglichen Nachbarschaft mit den angrenzenden Nutzungen ausgegangen. Aufgrund eines Einwands aus der Öffentlichkeitsbeteiligung bleibt die Flur-Nr. 539/9 wie ursprünglich als Mischbaufläche dargestellt, sie wird folglich aus dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung herausgenommen.</p>

<p>Festsetzung bestehender Bebauung als WA in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.</p> <p>Sehr kritisch ist jedoch die geplante Bebauung im Ostteil des Plangebietes zu sehen. Aus fachlicher Sicht sind dort die Belange des Immissionssschutzes nicht ausreichend berücksichtigt. Grundsätzlich sind nach § 50 BImSchG die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Ein unmittelbares Aneinandergrenzen von Wohnbebauung und Gewerbegebieten schafft ein erhebliches Konfliktpotenzial. Auf Bebauungsplanebene (läuft im Parallelverfahren) wird zwar versucht, durch die Festsetzung von Mischgebieten und weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen (Riegelbebauung, Lärmschutzwände) die Situation zu entschärfen, abschließend gelöst ist dieser Lärmschutzkonflikt aber aus fachtechnischer Sicht noch nicht.</p>	<p>Wohnbaufläche im FNP zu entflechten. Bis dorthin besteht für die vorhandenen Nutzungen Bestandsschutz. Das Schallgutachten kommt zum Ergebnis, dass in weiten Teilen innerhalb des Plangebietes ein verträgliches Nebeneinander der noch bestehenden Gewerbebetriebe und der Wohnbebauung möglich ist.</p> <p>Das Landratsamt sieht die für den Ostteil geplante Bebauung sehr kritisch. Die Möglichkeit für verträgliches Aneinandergrenzen von Gewerbenutzungen (Bauhöfe) und direkt angrenzender mischgebietstypischer Bebauung (Wohnen und Gewerbe) ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für eine folgende Bebauung zu gewährleisten. Dies gilt auch für weiter entfernt liegenden Bereiche innerhalb der nicht direkt angrenzenden WA-Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die Schallschutzmaßnahmen ist auch eine Verbesserung hinsichtlich der Schallschutzsituation für die bestehende Wohnbebauung an der Lohbachstraße zu erwarten. Zum Umgang mit der Situation wurde ein Schallgutachten erstellt. Es wird gefordert, die Festsetzungen weiter zu detaillieren und sicherzustellen, dass die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen bereits verwirklicht sind, bevor die Nutzung der betroffenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume aufgenommen wird. Die Aufnahme einer solchen Festsetzung wird empfohlen.</p> <p>Nach gutachterlicher Überprüfung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte anhand einer Beispielsbebauung und Darlegung im Gutachten, wurde im Textteil des Bebauungsplanes zu deren Einhaltung ein ca. 9m (Höhe hoher Schallschutz (Ok 389,06m üNN) mit einer durchgängigen Riegelbebauung z.B. mit Laubengangerschließung auf den direkt an den Kreisbauhof angrenzenden Grundstücken konkret festgesetzt. Das Gutachten zeigt auf, dass eine</p>	<p>Die Schallschutzanforderungen hinsichtlich der im Umfeld zulässigen Nutzungen ist zu gewährleisten. Hierzu sind, gemäß den Ergebnissen des Schallschutzgutachtes, geeignete Festsetzungen in den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Die Stadt Hilpoltstein ist sich der hohen Anforderungen durch die Lärmschutzmaßnahmen bewusst, das Gutachten zeigt jedoch auf, dass eine Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan grundsätzlich möglich und der Bebauungsplan umsetzbar ist. Die Stadt hat ein hohes Interesse an der Umsetzung der Bebauung des Grundstückes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.</p> <p>Dadurch, dass die südlich an den Kreisbauhof angrenzende Fläche im städtischen Eigentum ist kann hierfür auch die Umsetzung gewährleistet werden. Das gleiche gilt für die Lärmschutzmaßnahme auf dem Grundstück des städtischen Bauhofs (Ergänzung der Bebauung durch Wand oder Gebäude/ Höhe 5,50m).</p>
---	---	---

<p>Das Grundstück Fl.-Nr. 539/13 wird von G auf M abgestuft. Ob der darauf befindliche Kfz-Betrieb tatsächlich als „sonstiger nichtstörender Gewerbebetrieb“ im Sinne der Baunutzungsverordnung einzustufen ist, ist aus fachlicher Sicht fragwürdig.</p> <p>Im Plan sind für die entsprechenden Bereiche das Planzeichen 15.6 einzutragen die vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen sind darzulegen.</p>	<p>Baumaßnahme im Mischgebiet unter Einhaltung der Festsetzungen grundsätzlich möglich und der Bebauungsplan umsetzbar ist.</p> <p>Vom Vorhandensein eines mischgebietstypischen Gewerbebetriebs wird ausgegangen. Gemäß des Baugenehmigungsbescheids vom 19.06.2007 dürfen lärmintensive Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich Motortestläufe nur die geschlossenen Fenster, Türen und Toren der Werkstatt erfolgen und auch nicht im Freien durchgeführt werden. In der Betriebsbeschreibung vom 24.11.2006, die Bestandteil der Baugenehmigung ist, sind die Betriebszeiten des Betriebs zwischen 07.00 -20.00 Uhr.</p>	<p>Der Stadtrat geht von einer Verträglichkeit des Kfz-Betriebes auf Flur-Nr. (539/13) Boxer Shop mit den angrenzenden Nutzungen aus.</p> <p>Die im Schallgutachten festgestellten Flächen, bei denen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind sind im Flächennutzungsplan mit Planzeichen 15.6 kenntlich zu machen und die Art der Einwirkungen (Anlagenlärm der Bauhöfe, Verkehrslärm der Freystädter Straße und der Lohbachstraße) sind in der dazugehörigen Begründung zu beschreiben. Die Darlegung der vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplan.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p><u>(9.0) N-ERGIE Netz:</u> (9.1) Der übermittelte Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><u>(9.1) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p>

<p>(9.2) Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p> <p>(9.3) Wie unter Punkt 3.2 der Begründung bereits beschrieben wurde, befindet sich auf der Flurnummer 454 (Freystädter Straße) ein Standort der N-ERGIE Netz GmbH. Dieser soll langfristig auch weiter als Gewerbebetrieb genutzt werden. Eine Umwandlung in ein reines Wohngebiet können wir hiermit nicht zustimmen.</p> <p>(9.4) Im Bereich der Kreuzung Lohbachstraße/ Kegerstraße benötigen wir bei weiterer Erschließung eine Trafostation. Bitte sichern Sie hierfür eine Fläche von ca. 25 m². Auf der Kompaktstation kann kein Satteldach errichtet werden. Bei der Erschließung bzw. dem Straßenbau müssen Stromversorgungskabel verlegt werden. Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Versorgungsanlagen müssen jederzeit sichergestellt bleiben. Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist eine</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geplant. Bislang wurde in der Planung davon ausgegangen, dass dieser Standort kurz bis mittelfristig aufgelöst würde und die Fläche für eine Nachverdichtung zur Verfügung steht. Nach der Stellungnahme der N-Ergie soll der Standort langfristig weiter gewerblich genutzt werden. Hierdurch ist die Zielerreichung einer Nachverdichtung mit Wohnnutzung blockiert. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Herausnahme der Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ratsam.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Fläche könnte im Bereich der platzartigen Aufweitung im Kreuzungsbereich, bzw. im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) bereitgestellt werden. Falls eine konkrete Flächenabstimmung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich sein sollte, könnten gem. § 14 Abs. 2 BauNVO Anlagen, die der Versorgung der Gebiete mit Elektrizität dienen auch ohne spezielle Flächenfestsetzungen als Ausnahme zugelassen werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>(9.2) Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p> <p>(9.3) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Um den Bebauungsplan weiter sinnvoll entwickeln zu können, wird der Umgriff der Fl.Nr. 454 sowie die westlich angrenzenden Bestandsbereiche aus dem Geltungsbereichsumgriff herausgenommen.</p> <p>(9.4) Kenntnisnahme. Eine Fläche ist mit der N-Ergie abzustimmen die konkrete Standortbestimmung soll im Rahmen der Abstimmung der Baumaßnahmen erfolgen.</p>
--	--	---

<p>Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger. Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.</p>		
<p>Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes: Die Stellungnahme vom 21.04.2022, AZ:AWB02202211914, behält weiterhin Gültigkeit. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht kein Einwand.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p><u>(FNP-Änderung) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p><u>(10.0) Planungsverband Region Nürnberg sowie Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg:</u> Das Vorhaben ist nicht überörtlich bedeutsam. Regionalplanerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen einer Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p><u>(10.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p>Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes: gleichlautend.</p>		
<p><u>(11.0) Pledoc</u> Die von der PLEDOC verwalteten Versorgungsanlagen sind von den Maßnahmen nicht betroffen. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>	<p><u>(11.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p>

<p>Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden beziehungsweise keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung Plan externe Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns Verwalter der Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen beziehungsweise um weitere Beteiligungen an diesem Verfahren. Zur Auskunft wurde ein Übersichtsplan mit markiertem Bereich mitgeliefert.</p>		
<p>Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes: gleichlautend.</p>		
<p><u>(12.0) Regierung von Mittelfranken – höhere Landesplanung.</u> Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p><u>(12.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p>Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes: gleichlautend.</p>		
<p><u>(13.0) Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern.</u> Durch die Vorhaben werden keine derzeit von der Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p><u>(13.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

<p>Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes: gleichlautend.</p>		
<p><u>(14.0) Staatliches Bauamt</u> Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße übernimmt hierfür keine Kosten. 2. Neue Zufahrten oder die Änderung bestehender Zufahrten bedürfen dem Einvernehmen und der Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg. 3. Wasser und Abwasser dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. 4. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden. 5. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen. 6. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. 7. Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Keglerstraße und der bestehenden 	<p>Kenntnisnahme. Es wird empfohlen, die Stellungnahme zu berücksichtigen. Die Sichtfelder sind bereits ins Planblatt eingetragen. Die Hinweise zu den Sichtfeldern werden ins Planblatt aufgenommen.</p>	<p><u>(14.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Hinweise zu den Sichtfeldern sind ins Planblatt aufzunehmen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

<p>sowie geplanten neuen Zufahrten in die St 2220 ist gemäß RASt mit der Seitenlänge 1 = 70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten, neue oder Änderungen bestehender Zufahrten und Einmündungen bedürfen der Abstimmung und der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Nürnberg.</p> <p>Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p> <p>Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten.</p> <p>8. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.</p> <p>9. Für Einfriedungen, und sonstige Anlagen und Nebenanlagen, Stellplätze, Lagerflächen etc. die nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, ist eine straßenrechtliche Genehmigung beim Staatlichen Bauamt Nürnberg, Postfach 4757, 90025 Nürnberg einzuholen.</p> <p>10. Werbeanlagen und Hinweisschilder, auch < 1 m², sind gesondert zu beantragen.</p>		
<p>Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes: Das Staatliche Bauamt stimmt der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplans zu, wenn die</p>		<p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p>

<p>Auflagen zum gleichzeitig vorgelegten Bebauungsplan Nummer 33 entsprechend der für Flächennutzungspläne üblichen Detailschärfe eingearbeitet und berücksichtigt werden.</p>		<p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p><u>(15.0) Telekom</u> Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Eine Festsetzung von Leitungszonen in Gehwegbereichen erscheint im konkreten Fall als verzichtbar. Bei Neupflanzungen von Bäumen sind bestehende Leitungen zu berücksichtigen. Die Gründe und Aufgabe der Bepflanzungen entwickelt sich aus der Grünordnungsplanung und ist mit deren Festsetzung im Bebauungsplan begründet. Weitere Gründe und Aufgaben liegen auf dem Bereich des Klimaschutzes und in der Förderung der Biodiversität und des Kleinklimas im Gebiet.</p>	<p><u>(15.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Eine Aufnahme von Leitungszonen wird als nicht erforderlich erachtet. Bei eventuellen Straßenbau und Baumaßnahmen ist die Telekom als Leitungsträger im übliche Koordinierungsverfahren zu beteiligen. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

<p>Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: 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. Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Baumaßnahmen, insbesondere den Grünflächen / Baumstandorten, berührt und müssten infolgedessen ggf. gesichert, verändert oder verlegt werden. Vor weiteren Planungen und Auskünften unsererseits möchten wir Sie bitten, uns die genauen Gründe und die Aufgabe der geplanten Bepflanzung darzulegen und nachzuweisen. Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung</p>		
---	--	--

<p>von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p>		
<p>Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Wir werden zum Bebauungsplan Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“ noch detaillierte Stellungnahme abgeben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Telekom hat zum Bebauungsplan Nr. 33 eine detailliertere Stellungnahme abgegeben.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p><u>(16.0) Tyczka Energie GmbH FB Gasnetze</u> Die Tyczka Energy GmbH hat keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Gasleitungen der Firma werden davon nicht berührt. Wir halten eine Beteiligung am Verfahren für nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p><u>(16.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p>Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes: gleichlautend.</p>		
<p><u>(17.0) Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</u> 1. Wasserversorgung/Bodenschutz</p>		<p><u>(17.0) Beschlussvorschlag:</u></p>

<p>Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadt Hilpoltstein. Das Baugebiet ist schon vollständig an das Leitungsnetz der Stadt angeschlossen. Die Menge und die zugehörigen Entnahmerechte sind gesichert. Die Prüfung der Versorgungssicherheit obliegt dem Trinkwasserversorger. Die aktuellen Verbrauchszahlen gestalten sich wie folgt.</p> <p>Genehmigte Wassermenge: 1.354.000 m³/a (Hilp. Stadt, Br. IV, V, VII u. VIII, IX, X und Mindorf [ZV Jahrsdorfer Gr.], Br. II, III, IV Entnommen 2019: 832.294 m³ Entnommen 2020: 846.511 m³ Entnommen 2021: 792.274 m³ Entnommen 2022: 823.901 m³</p> <p>Aufgrund der teilweise bereits bebauten bzw. genutzten Flächen ist beim Landratsamt Roth auf mögliche Altlasten anzufragen. Dort erfolgt auch der Abgleich mit dem Altlastenkataster. In Zusammenhang mit der Bebauung des Speckpumpenareals wurden seinerzeit LHKW in den dort niedergebrachten Grundwassermessstellen festgestellt. Die Ursache hierfür wurde nicht gefunden. Das Monitoring wurde seinerzeit vor ca. 10 Jahren aus uns nicht bekannten Gründen abgebrochen. Wir empfehlen, zu eventuellen Folgemaßnahmen federführend das Landratsamt Roth einzubinden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der oben angeführten Hinweise stimmen wir dem Bebauungsplan mit Flächennutzungsplan zu.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Das Landratsamt wurde an der Planung beteiligt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p>Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes:</p>		

gleichlautend.		
(18.0) Zweckverband Rothsee Durch die vorliegende Planung sind keine öffentlich-rechtlichen Belange des Zweckverbandes Rothsee berührt. Insofern besteht unsererseits Einverständnis. Eine weitere Beteiligung des ZV Rothsee am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.	(18.0) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. Abstimmungsergebnis:
Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes: gleichlautend.		

Projekt 4 – Stadt + Freiraumplanung
in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung der Stadt Hilpoltstein,
Hilpoltstein/ Nürnberg 08.01.2025

Stadt Hilpoltstein – Bauleitplanung



Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs.1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“

Beteiligung mit Bitte um Stellungnahme
gem. § 3 Abs.1 BauGB vom 16.05.2023 bis 21.07.2023

Bearbeitungsstand 12.09.2023

<p>Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 Abs. 1 BauGB vom 16.05.2023 bis 21.07.2023</p>		
<p>Öffentlichkeit:</p>		
<p>(Ö1): Die Einwender widersprechen als Eigentümer des Grundstücks Freistädterstraße 50 und 50 A (Flurnummer 539/9) der Umwidmung zum Wohngebiet. Unsere Bestandsimmobilien werden nach wie vor gewerblich genutzt. Die geplante Umwidmung verletzt unseren Bestandsschutz. Wir gehen davon aus, dass in dem geplanten Wohngebiet niedrigere Emissionswerte gelten als bisher. Bitte teilen Sie uns daher mit, in welcher Form die Stadt Hilpoltstein für den Fall einer Umwidmung gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen plant.</p>	<p>Für das Grundstück wurde im Vorentwurf teilweise ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet gelten höhere Anforderungen an den Schallschutz. Auf Grundlage des Einwands der Grundstückseigentümer wird empfohlen, den Einwand aufzunehmen und für die betreffende Fläche insgesamt ein Mischgebiet, analog der derzeitigen Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, festzusetzen. Die Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt bemängelte ebenso die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) für das Grundstück (539/9), aufgrund der Nachbarschaft zum Kreisbauhof und der damit verbundenen Immissionskonflikte.</p>	<p>(Ö1) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Einwand ist aufzunehmen, die Fläche ist analog zum wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) festzusetzen.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

Projekt 4 – Stadt + Freiraumplanung
in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung der Stadt Hilpoltstein,
Nürnberg 12.09.2023/wi