

Stadt Hilpoltstein – Bauleitplanung



**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

18. Änderung des Flächennutzungsplans

**Beteiligung mit Bitte um Stellungnahme
gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 07.03.2025**

Bearbeitungsstand 01.09.2025

<u>Inhalt der Stellungnahme</u>	<u>Würdigung durch Planer und Verwaltung</u>	<u>Beschlussvorschlag der Verwaltung/ Abschließungsergebnis</u>
(1.0) Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (AELF)		
(1.1) Bereich Landwirtschaft Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den vorgelegten Satzungsentwurf.	Kenntnisnahme.	<p>(1.1) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p>
(1.2) Bereich Forsten Von der vorgelegten 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) bzw. eine dem Wald gleichgestellte Fläche gem. Art. 2 Abs. 2 BayWaldG betroffen. Für das Kiefernwäldchen auf Fl.-Nr. 539/2 wurde bereits die Rodungsgenehmigung erteilt (Schreiben AELF- RW- I 2.2-4612-57-26-2 vom 20.4.2022). Forstliche Belange sind darüber hinaus nicht betroffen. Aus forstlicher Sicht besteht Einverständnis mit der vorgelegten Planung.	Kenntnisnahme.	<p>(1.2) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p>
(2.0) Bundeswehr: hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 09.05.2023 (Fall VI-0649-2 BBP) zu o.g.	Kenntnisnahme.	<p>(2.0) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p>

Beteiligung aufrecht. (Stellungnahme vom 09.03.2023): Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr keine Einwände.		<u>Abstimmungsergebnis:</u>
(3.0) Stadt Roth Von der Stadt Roth werden keine wahrzunehmenden öffentliche Bedenken gesehen, welche durch die Planung berührt sein könnten.	Kenntnisnahme.	<u>(3.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
(4.0) IHK Nürnberg für Mittelfranken: Seitens der IHK bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme	<u>(4.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
(5.0) Immobilien Freistaat Bayern Die Immobilien Freistaat Bayern macht weder Anregungen noch Bedenken geltend. Das staatliche Bauamt ist am Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme. Das Staatliche Bauamt wurde am Verfahren beteiligt.	<u>(5.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
(6.0) Feuerwehr Landkreis Roth		<u>(6.0) Beschlussvorschlag:</u>

<p>dem o.a. Vorhaben wird seitens der Feuerwehr des Landkreises Roth unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zugestimmt:</p> <p>(6.1) 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. 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>(6.2) 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 (Grundschatz) von mind. 96 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Höhere Werte können sich bezogen auf ein konkretes Bauvorhaben ergeben.</p>	<p>(6.1-6.5) Die Gesichtspunkte werden innerhalb der nachgelagerten Bauplanung berücksichtigt. Im Rahmen der Stellungnahme der Wasserversorgung Hilpoltstein vom 28.09.2023 wurde die Sicherung einer Löschwasserentnahme von min. 96m³ für 2 Stunden bestätigt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
--	---	--

<p>(6.3) Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr Soll der zweite Flucht- und Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr erfolgen (kein baulicher zweiter Flucht- und Rettungsweg im Gebäude vorgesehen /vorhanden), so ist sicherzustellen, dass jede Nutzungseinheit entweder mit tragbaren Leitern anleiterbar ist: - Brüstungshöhe maximal 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> <p>(6.4) 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>(6.5) Rauchwarnmelder Auf die Rauchwarnmelderpflicht gem. Art. 46 der Bayerischen Bauordnung wird hingewiesen.</p>		
---	--	--

<p>(7.0) Landratsamt Roth zum o.g. Bauleitplanverfahren hat das Landratsamt Roth zuletzt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Der Entwurf wurde in der Zwischenzeit überarbeitet. Unsere Anregungen</p>		
--	--	--

<p>im vorhergehenden Verfahrensschritt wurden dabei überwiegend berücksichtigt.</p> <p>Dem nun vorliegenden Planungsentwurf in der Fassung vom 08.01.2025 stehen öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches grundsätzlich nicht entgegen.</p> <p>Zu einzelnen Aspekten der Planung haben wir aber nochmals folgende Anmerkungen:</p>		
<p>(7.1) immissionsschutzfachliche Belange:</p> <p>Die gewachsene Bebauung südlich der Freystädter Straße und entlang der Lohbachstraße soll über einen Flächennutzungsplan neu geordnet und als allgemeines Wohngebiet sowie als Mischgebiet weiterentwickelt werden. leerstehende Gewerbebetriebe wie z.B. Maas & Roos oder Kegler, sowie noch bestehende Betriebe werden überplant und als Wohnfläche entwickelt.</p> <p>Im östlichen Bereich befinden sich innerhalb und außerhalb des Flächennutzungsplan Betriebe, die auf das Plangebiet einwirken und auch innerhalb des Gebietes zu Nutzungskonflikten führen können.</p> <p>Mit den Änderungen besteht weitgehend Einverständnis.</p> <p>Das Gebot des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BlmSchG wird durch eine aufeinander Folge von GE, MI und WA eingehalten.</p> <p>Allerdings muss auf die Stellungnahme vom 20.07.2023 von SG50, Herr Bräunlein, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen werden, die in nachfolgenden Teilen aufrechterhalten wird.</p> <p>Das Grundstück Fl.-Nr. 539/13 wird von GE auf MI abgestuft. Ob der darauf befindliche Kfz-Betrieb tatsächlich als „sonstiger nichtstörender Gewerbebetrieb“ i. S. d. BauNVO einzustufen ist, ist</p>	<p>Bei der ersten Beteiligung erfolgte folgende Würdigung.</p> <p>Hierzu wurde vom Schallgutachter wie folgt Stellung genommen. „In unserem überarbeiteten Bericht Stand</p>	<p>(7.1) Beschlussvorschlag:</p> <p>Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p>

<p>aus fachtechnischer Sicht fragwürdig. Der Gewerbebetrieb im genehmigten Umfang darf nicht in eine Störerposition gedrängt werden. Überlegungen zu nötigen Schallschutzmaßnahmen wurden im Rahmen der Beurteilung des Flächennutzungsplanes nicht angestellt. Diese sind auf Bebauungsplanebene auszuführen.</p> <p>Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist genehmigungspflichtig. Soweit sich aus der Auslegung bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Änderungen des vorliegenden Entwurfes ergeben, die eine nochmalige Auslegung erforderlich machen, sind dem Landratsamt Roth zusammen mit dem Genehmigungsantrag die nach den Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21 Kapitel V 2.12 erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Der Bebauungsplan Nr. 33 "Lohbach/ Freystädter Straße" darf erst nach Genehmigung der FNP-Änderung in Kraft gesetzt werden (Entwicklungsgebot).</p>	<p>2024-11 wurden die Halleninnenpegel berücksichtigt und des Weiteren der Einfluss auf das 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.“</p> <p>Der Umgang mit der Schallschutzsituation wurde im Nachgang zur nebenstehenden Stellungnahme vom Gutachter mit der Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Das Gutachten wurde entsprechend den Abstimmungsergebnissen nachgebessert und liegt nun in der Fassung vom 12.06.2025 vor.</p>	
<p>(8.0) N-Ergie Netz GmbH</p> <p><u>Flächennutzungsplanänderung:</u></p> <p>Zur Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>(8.0) Beschlussvorschlag:</p> <p>Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p>

Wir weisen darauf hin, dass sich im Bereich des als Wohnbaufläche dargestellten Gebietes unser Betriebsstandort befindet welcher als Gewerbebetrieb zu sehen ist.		
(9.0) Planungsverband Region Nürnberg sowie Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg: Es wurde festgestellt, dass zu o. g. Vorhaben der Stadt Hilpoltstein bereits mit Schreiben vom 20.07.2023 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Diese Stellungnahme wird aufrechterhalten. Zu den Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf sind keine weiteren Anmerkungen angezeigt. <i>Stellungnahme 20.07.2023: Das Vorhaben ist nicht überörtlich bedeutsam. Regionalplanerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen einer Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.</i>	Kenntnisnahme.	(9.0) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. Abstimmungsergebnis:
(10.0) Pledoc Die von der PLEDOC verwalteten Versorgungsanlagen sind von den Maßnahmen nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	(10.0) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.
(11.0) Regierung von Mittelfranken – höhere Landesplanung: Die Unterlagen zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurden im Vergleich zum Vorentwurf überarbeitet und angepasst. Der Geltungsbereich der Teiländerung wurde verkleinert und umfasst in der aktuellen Fassung eine Gesamtfläche von ca. 9,0 ha statt ehemals 9,6 ha.	Kenntnisnahme.	(11.0) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.

<p>Zu dem im Auslegungsverfahren befindlichen Entwurf wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB aus landesplanerischer Sicht bereits Stellung genommen (vgl. Schreiben RMF-SG24-8314.01-178- 1-78 vom 25.05.2023). Einwendungen aus landesplanerischer Sicht wurden nicht erhoben, diese Stellungnahme wird aufrechterhalten. <i>Stellungnahme vom 25.05.2023: Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.</i></p> <p>Sachgebiet 34 Städtebau</p> <p>Die Ausweisung der Grünflächen im Süden an den vorhandenen Grünflächen ist zu begrüßen und städtebaulich richtig.</p> <p>Die Grünflächen (mit Bestandsbäumen) an Lochbacherstraße 44-50 sollten nach Süden hin belassen werden und nicht als Wohnflächen ausgewiesen werden.</p> <p>Unverständlich ist ebenfalls die Anordnung einer Straße zwischen den Häusern Lochbacherstraße 24-44 und dem Grünraum im Süden. Dass hier Verkehr entsteht kann nicht im Sinne der Hauseigentümer sein, die ohnehin ihre Häuser von Norden erschließen.</p> <p>Die Stadt sollte auch darauf hingewiesen werden, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Fördermittelsituation in Mittelfranken für den geförderten Wohnungsbau nicht alle Maßnahmen bedienen kann, sodass ggf. mit mehreren Jahren Wartezeit für die Bewilligung der Fördermittel zu rechnen ist.</p>		<p>Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

(12.0) Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern. Durch die Vorhaben werden keine derzeit von der Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt	Kenntnisnahme.	(12.0) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. Abstimmungsergebnis:
(13.0) Staatliches Bauamt seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu, wenn unsere Auflagen zum gleichzeitig vorgelegten Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Str.“) entsprechend der für Flächennutzungspläne üblichen Detailschärfe eingearbeitet und berücksichtigt werden. Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).		(13.0) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. Abstimmungsergebnis:
(14.0) Telekom Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.		(14.0) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Abstimmungsergebnis:

<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben W105175968, Vanessa Polster vom 05.07.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planungsänderungen bitten wir um erneute Beteiligung.</p> <p><i>Stellungnahme vom 05.07.2023 : 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.</i></p>		
<p>(15.0) Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</p> <p>1. Wasserversorgung/Bodenschutz Auf der Flur-Nr. 535/3 liegt eine Altlast vor. Im Rahmen der laufenden Detailuntersuchung sind Maßnahmen durchzuführen, die insbesondere für die zeitliche Planung auf dem Gelände zu berücksichtigen sind. Die Baumaßnahmen, insbesondere eine Entsiegelung der Oberfläche, dürfen den Anforderungen der Altlastenuntersuchung mit anstehender Sanierung nicht im Wege stehen. Hierfür ist eine Abstimmung mit dem WWA Nürnberg und dem LRA Roth nötig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Das Landratsamt wurde an der Planung beteiligt.</p>	<p>(15.0) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

<p>2. Wasserbau Südlich des o. g. Bebauungsplanes mit Flächennutzungsplan verläuft der Gänzbach/Lohbach, ein Gewässer III. Ordnung. Die Errichtung von Anlagen im 60-Meter-Bereich dieses Gewässers bedürfen einer Genehmigung gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG). Unter Berücksichtigung der oben angeführten Hinweise stimmen wir dem Bebauungsplan mit Flächennutzungsplan zu. Des Weiteren verweisen wir auf die Hinweiskarten „Starkregen und Sturzfluten“, mit der Bitte, diese zu beachten http://internet.ifu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm</p> <p>3. Zusammenfassung Unter Berücksichtigung der oben angeführten Hinweise, insbesondere bezüglich der Altlastenthematik, stimmen wir dem Bebauungsplan mit Flächennutzungsplan zu.</p>		
<p>(16.0) Tennet die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>(16.0) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p>
<p>(17.0) Vodafone GmbH</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>(17.0) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p>

<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>		<p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p><u>(18.0) 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>(18.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>
<p><u>(19.0) Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern</u> Belange des Luftamtes Nordbayern sind durch o.g. Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung an den Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p><u>(19.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>

Projekt 4 – Stadt + Freiraumplanung
in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung der Stadt Hilpoltstein,
Nürnberg 01.09.2025/wi