

Stadt Hilpoltstein – Bauleitplanung



Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Bebauungsplan Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“

Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 04.10.2025 bis zum 24.10.2025

Bearbeitungsstand 28.10.2025

<u>Inhalt der Stellungnahme</u>	<u>Würdigung durch Planer und Verwaltung</u>	<u>Beschlussvorschlag der Verwaltung/ Abstimmungsergebnis</u>
<u>(1.0) Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</u>		
Es sind keine Änderungen im Entwurf und der Begründung der o.g. Bauleitplanung zu finden. In der Abwägungstabelle wird den Empfehlungen des Landratsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes gefolgt. Deshalb stimmen wir der o.g. Bauleitplanung zu.	Kenntnisnahme.	(1.0) <u>Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>(2.0) Landratsamt Roth</u> zum o.g. Bauleitplanverfahren hat das Landratsamt Roth zuletzt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellung genommen. Der Entwurf wurde in der Zwischenzeit überarbeitet. Unsere Anregungen im vorhergehenden Verfahrensschritt wurden dabei überwiegend berücksichtigt. Dem nun vorliegenden Planungsentwurf in der Fassung vom 18.09.2025 stehen öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches grundsätzlich nicht entgegen. Zu einzelnen Aspekten der Planung haben wir aber noch folgende Anmerkungen:		(2.0) <u>Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme
<u>(2.1) naturschutzfachliche Belange</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit der Planung Einverständnis. • Eingriffsregelung: Der Kompensationsbedarf von 12.399 WP wird durch eine externe Ausgleichsfläche kompensiert. Das Ausgleichskonzept wurde in die	Kenntnisnahme.	(2.1) <u>Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme <u>Abstimmungsergebnis:</u>

Satzung aufgenommen. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster zu melden. • Artenschutz: Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 16.10.2021 mit Ergänzungen vom 28.03.2023 wurde vorgelegt. Hiermit besteht Einverständnis. Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind umzusetzen und zu beachten. Alle Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind zu beachten und im Vorfeld von Rodungen, Gebäudeabbrüchen und baulichen Maßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen sind von der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren; das Protokoll ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.		
<u>(2.2) Immissionsschutzfachliche Belange:</u> Das Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros BIG mit Datum vom 12.06.2025 wurde durch eine Stellungnahme zum Lückenschluss vom 30.07.2025 ergänzt. • Um die zukünftigen Immissionsorte im Mischgebiet -auf den Flurnummern 539/9 und 539/2 vor dem Gewerbelärm des Kreisbauhofes zu schützen, ist eine dreigeschossige Riegelbebauung mit Laubengangerschließung geplant. Zudem soll der Lärmschutz auf der Flurnummer 539/9 durch eine Lärmschutzwand mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R'w \geq 25$ dB erweitert werden. Als Schutzmaßnahme für das am westlichen Rand des städtischen Bauhofes		<u>(2.2) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme <u>Abstimmungsergebnis:</u>

angrenzende Mischgebiet beziehungsweise den dortigen Wohnbestand auf der Flurnummer 450/21 wird ein 5,5 m hoher Schallschirm (fugendicht und mit $R'w \geq 25$ dB) festgesetzt. Aufgrund der bauordnungsrechtlichen Vorgaben wird der Schallschirm auf dem Bauhofgelände mindestens drei Meter von der Grundstücksgrenze nach Osten versetzt ausgeführt. Nach ergänzender Stellungnahme des Ingenieurbüros BIG führt diese Bebauung sogar zu einer minimalen Verbesserung des Schallschutzes. Aus fachtechnischer Sicht ist diese Maßnahme ebenfalls sinnvoll, da Schallschutzmaßnahmen am effektivsten sind, je näher sie an der Schallquelle platziert werden. • Laut Berechnungen des Gutachters ist insbesondere an den straßennahen Bestandsgebäuden sowie den geplanten Wohnbauflächen im Plangebiet tagsüber und nachts mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen. Dabei werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die Anforderungen der 16. BImSchV als Mindeststandards zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Falls diese Mindeststandards nicht eingehalten werden		
--	--	--

können, sind Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Nachdem wie bereits erläutert sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind, kommen aus fachtechnischer Sicht vorrangig aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht, wie z.B. lärmarme Straßenbeläge; Lärmschutzwände und -wälle. Ist dies nicht möglich, müssen passive Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden umgesetzt werden. Eine Abweichung vom aktiven zum passiven Lärmschutz ist von der Stadt ausführlich zu begründen und in die Abwägungsprozesse einzubeziehen. In die textlichen Festsetzungen wurden Maßnahmen zum passiven Schallschutz aus Kapitel 9 des Gutachtens eingearbeitet, wie beispielsweise hinterlüftete Glasfassaden und eine lärmabgewandte Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume. Durch diese Maßnahmen sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gesichert werden. • Es ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärm bereits umgesetzt sind, bevor die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Plangebiet genutzt werden .	Kennntnisnahme	
---	-----------------------	--

Aus fachtechnischer Sicht besteht Einverständnis mit dem Bebauungsplan. Soweit sich aus der (erneuten) Auslegung bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Änderungen des vorliegenden Entwurfes ergeben, die eine nochmalige Auslegung erforderlich machen, kann der Satzungsbeschluss gefasst und der Bauleitplan ortsüblich bekanntgemacht werden (§ 1 O Abs. 1 und 3 BauGB). Der Bauleitplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 3 BauGB/ § 10 a BauGB -Ausnahme: vereinfachtes bzw. beschleunigtes Verfahren) zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bauleitplan eingesehen werden kann. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10 a BauGB). Nach dem Satzungsbeschluss und der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB sind dem Landratsamt folgende Unterlagen vorzulegen: • 2 Ausfertigungen des Bebauungsplanes mit Satzung, Begründung und zusammenfassender Erklärung. Die Ausfertigungen müssen mit den Verfahrensvermerken versehen sein (s.		
--	--	--

Planungshilfen p20/21, S. 217). In Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken bitten wir die vollständige Ausfertigung für die Regierung wieder über das Landratsamt vorzulegen. Dem staatlichen Vermessungsamt Schwabach. und dem zuständigen Finanzamt sind direkt Fertigungen vorzulegen (s. Planungshilfen für die Bauleitplanung p2_0/21 Kapitel V 2.13 Nr. 7) • Nachweis der Bekanntmachung gem.§ 10 Abs. 3 BauGB (2-fach) (s.a. Planungshilfen für die Bauleitplanung p 20/21 S.221)		
--	--	--

Projekt 4 – Stadt + Freiraumplanung
in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung der Stadt Hilpoltstein,
Nürnberg 28.10.2025/ wi

