

Stadt Hilpoltstein – Bauleitplanung



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

Bebauungsplan Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“

**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/ Abstimmungsergebnis</u>
<u>(1.0) Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (AELF)</u>		
<u>(1.1) Bereich Landwirtschaft</u> Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den vorgelegten Satzungsentwurf.	Kenntnisnahme.	<u>(1.1) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>(1.2) Bereich Forsten</u> Innerhalb des geplanten Satzungsgebietes befindet sich 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. Die Rodungsgenehmigung für dieses Kiefernwäldchen auf Fl.-Nr. 539/2 wurde bereits erteilt (Schreiben AELF- RW- I 2.2-4612-57-26-2 vom 20.4.2022). Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs soll eine Teilfläche (1.550 m²) von Fl.-Nr. 349, Gemarkung Solar, aufgeforstet werden. Hier soll auf Intensivgrünland ein Laubmischwald aus Eiche/Hainbuche mit Esskastanie und Wildbirne entstehen. Aus forstlicher Sicht besteht Einverständnis mit dieser Planung. Die für die Erstaufforstung nötige Erlaubnis gem. Art. 16 BayWaldG wird hiermit erteilt.	Kenntnisnahme.	<u>(1.2) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich <u>Abstimmungsergebnis:</u>

Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung des zuständigen Revierförsters (AELF Roth-Weißenburg) bei der Umsetzung des Vorhabens. Insgesamt besteht aus forstlicher Sicht Einverständnis mit dem vorgelegten Satzungsentwurf.		
<u>(2.0) 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.	Kenntnisnahme.	<u>(2.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>(3.0) Bundeswehr:</u> hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 09.05.2023 (Fall VI-0649-2 BBP) zu o.g. Beteiligung aufrecht. <i>(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.</i>	Kenntnisnahme.	<u>(3.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>(4.0) Stadt Roth</u> Von der Stadt Roth werden keine wahrzunehmenden öffentliche Bedenken gesehen, welche durch die Planung berührt sein könnten.	Kenntnisnahme.	<u>(4.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich <u>Abstimmungsergebnis:</u>

(5.0) IHK Nürnberg für Mittelfranken: Seitens der IHK bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme	(5.0) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich <u>Abstimmungsergebnis:</u>
(6.0) 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.	(6.0) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich <u>Abstimmungsergebnis:</u>
(7.0) Feuerwehr Landkreis Roth dem o.a. Vorhaben wird seitens der Feuerwehr des Landkreises Roth unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zugestimmt: (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. zusätzliche „Feuerwehrdurchfahrten/-durchgänge“	(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 Löschwasserentnahme von min. 96m³ für 2 Stunden bestätigt.	(7.0) Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich <u>Abstimmungsergebnis:</u>

gemäß Richtlinie einzuplanen und vorzusehen. Die Maßnahme ist im jeweiligen Einzelfall konkret mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Entsprechende Inhalte hierzu sind im Bebauungsplan mit aufzunehmen. (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. (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: - 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.		
---	--	--

(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. (7.5) Rauchwarnmelder Auf die Rauchwarnmelderpflicht gem. Art. 46 der Bayerischen Bauordnung wird hingewiesen.		
<u>(8.0) Landratsamt Roth</u> 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 im vorhergehenden Verfahrensschritt wurden dabei überwiegend berücksichtigt. Dem nun vorliegenden Planungsentwurf in der Fassung vom 08.01.2025 stehen öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches grundsätzlich nicht entgegen. Zu einzelnen Aspekten der Planung haben wir aber nochmals folgende Anmerkungen: (8.1) wasserrechtliche Belange: Das Sachgebiet Wasser-, Boden- und staatliches Abfallrecht nimmt zur vorgelegten Planung wie folgt Stellung: Zum weiteren Umgang mit den festgestellten LHKW- und MKW-Kontaminationen auf dem ehemaligen Kegler Areal: Der mit vom Grundstückseigentümer beauftragte Gutachter schlägt vor, die laufende Detailuntersuchung zu unterbrechen und weitere Untersuchungen erst im Rahmen der Aushubarbeiten gemäß der vorgelegten		<u>(8.1) Beschlussvorschlag:</u>

Planung durchzuführen. Dabei soll das Gelände entsiegelt, der belastete Boden vollständig entnommen und die ausgehobenen Haufwerke auf LHKW und MKW untersucht sowie ordnungsgemäß entsorgt werden. In seiner Stellungnahme vom 17.03.2025 nimmt das WWA Nürnberg als Fachbehörde zu diesem Vorschlag wie folgt Stellung: Das WWA Nürnberg ist im Falle der MKW-Kontamination damit einverstanden, dass die Schadstoffe (Altlastenuntersuchung vom 14.03.2017) im Rahmen der Detailuntersuchung nicht weiter eingegrenzt werden, sofern dies nach dem erfolgten Bodenaushub im Rahmen der Baumaßnahme nicht erforderlich ist. Die vollständige Entfernung der Schadstoffe muss jedoch bei den Aushubmaßnahmen durch Beweissicherungsuntersuchungen an den Aushubgrenzen gutachterlich nachgewiesen werden. Hinsichtlich der LHKW-Kontamination (PER) kann das WWA Nürnberg dem Vorschlag des Gutachters nicht folgen und fordert Folgendes: Das WWA Nürnberg hält Grundwasseruntersuchung (Ermittlung des Schadenszentrums, Errichtung einer Grundwassermessstelle und Durchführung eines Pumpversuchs) für erforderlich. Der Grund dafür sind deutliche Prüfwertüberschreitungen auf der Verdachtsfläche XX (LHKW (PER) 171 mg/m-) sowie die hohe Mobilität des Schadstoffes. Ein Pumpversuch ist zudem notwendig, um eine Verunreinigung des Grundwassers im Bereich der TRI-	Es wird empfohlen hinsichtlich der LHKW-Kontaminationen den Empfehlungen des Landratsamtes/ Wasserwirtschaftsamtes zu folgen und die notwendigen Untersuchungen bzw. Maßnahmen zu veranlassen. Hinsichtlich der Betrachtung der LHKW Kontamination erscheint aufgrund der hohen Mobilität der Stoffe eine zeitnahe Untersuchung angeraten.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die vollständige Entfernung der Schadstoffe ist bei den Aushubmaßnahmen durch den Grundstückseigentümer durch Beweissicherungsuntersuchungen an den Aushubgrenzen gutachterlich nachzuweisen. Die erforderlichen Grundwasseruntersuchungen hinsichtlich der LHKW-Kontaminationen sind vom Grundstückseigentümer zeitnah und vor Entsiegelung zu veranlassen. Den Empfehlungen des Landratsamtes/Wasserwirtschaftsamtes wird gefolgt. Die erforderlichen Gutachten sind spätestens bis zum Genehmigungsverfahren beizuführen.
--	---	---

Anlage auszuschließen. Hier wurden von der Firma Kegler Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, über deren Einzelheiten jedoch keine Informationen vorliegen. Im Boden wurden nur geringe Mengen an TRI gefunden. Es besteht die Möglichkeit, dass die Schadstofffahne (TRI) auf dem ehemaligen Speck-Pumpen-Gelände vom ehemaligen Kegler Gelände stammt. Der Schadensursprung auf dem Speck-Pumpen-Gelände gilt derzeit als unbekannt. Die vorgeschlagene vertikale Abgrenzung im Boden hält das WWA Nürnberg hingegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr für erforderlich. Die Ermittlung des Schadenszentrums, die Errichtung der Grundwassermessstelle und die Durchführung des Pumpversuchs sind vor der Entsiegelung der Fläche durchzuführen, da: - LHKW aufgrund ihrer physikalischen Eigenschaften sehr mobil sind. Bei weiteren Verzögerungen ist mit zusätzlichen Einträgen des Schadstoffes in das Grundwasser zu rechnen, trotz der derzeit noch vorhandenen Versiegelung. -die Beauftragung der Bohrfirma längere Zeit in Anspruch nehmen kann (9 Monate laut Herrn Hübner). Die Entsiegelung der Fläche würde durch Niederschlag zu einem deutlich höheren Schadstoffeintrag ins Grundwasser führen, was zu vermeiden ist. -die Entsiegelung der Fläche die bisher ermittelten Werte verfälschen und somit möglicherweise zu falschen Schlussfolgerungen führen könnte. Aufgrund der fehlenden horizontalen Eingrenzung der LHKW-Fahne fehlen zur grundsätzlichen Beurteilung		<u>Abstimmungsergebnis:</u>
---	--	---

des LHKW-Schadens wichtige Informationen zu Beschaffenheit des Grundwassers und damit zum potentiellen Ausmaß der Betroffenheit des Grundwassers. Ob die Stadt Hilpoltstein zurecht davon ausgehen kann, dass mit den angestellten noch nicht abgeschlossenen Detailuntersuchungen in ausreichendem Maße dargestellt ist, dass die Bodenbelastung nicht generell den festgesetzten Nutzungen entgegenstehen wird (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, liegt im Ermessen der Stadt. Das WWA verweist nicht ohne Grund auf die hohe Mobilität der LHKW. Für die MKW-Belastungen und die weiteren im Rahmen der Altlastenuntersuchung vom 14.03.2017 gefunden Schadstoffe scheint diese Sichtweise vertretbar.		
<u>(8.2) immissionsschutzfachliche Belange:</u> 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. Im östlichen Bereich befinden sich innerhalb und außerhalb des Flächennutzungsplan Betriebe, die auf	Kenntnisnahme.	<u>(8.2) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme.

das Plangebiet einwirken und auch innerhalb des Gebietes zu Nutzungskonflikten führen können. • Bereits in den frühzeitigen Behördenbeteiligungen wurde die Einwirkungen aus den Sport- und Freizeitanlagen auf das Plangebiet untersucht und festgestellt, dass unter den im Gutachten berücksichtigten Nutzungsumfängen und Berechnungsansätzen eine verträgliche Nutzung zum Plangebiet möglich ist. Auch im westlichen Teil des Plangebietes ist ein verträgliches Nebeneinander der noch bestehenden Gewerbebetriebe und der Wohnbebauung möglich. • Der Verkehrslärmproblematik auf der Staatsstraße St2220 sowie im Plangebiet verlaufender Straßen wird dahingehend begegnet, dass an den bestehenden und zukünftigen Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen geplant und textlich festgesetzt werden. • Im östlichen Bereich des Plangebietes birgt die Überplanung aus fachtechnischer Sicht großes Konfliktpotential und auch das eingereichte Gutachten des Ingenieurbüros BIG Messinger + Schwarz ergibt, dass die für Mischgebiete einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nur mit aufwändigen Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden können. Diese Lärmschutzmaßnahmen sind bereits im Bebauungsplanverfahren detailliert zu ermitteln und festzulegen. Sie müssen dauerhaft sichergestellt werden. Grundsätzlich sind bauleitplanerische Überlegungen zum Immissionsschutz auf die DIN 18005 abzustellen.	Das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotential wurde im Gutachten des Ingenieurbüros BIG Messinger + Schwarz betrachtet und entsprechende (aufwändige) Lärmschutzmaßnahmen ermittelt und festgesetzt. Die Realisierung der festgesetzten Maßnahmen gewährleistet die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 an jedem Immissionsort auf der schallabgewandten Seite der ermittelten Maßnahme. 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.	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. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.
---	--	---

• Im Schallgutachten Nummer 8.3 „Gewerbelärm“ ist für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 539/9 eine Ausführung als geschlossene dreigeschossige Riegelbebauung mit geschlossener Laubengangerschließung notwendig, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten. In der textlichen Festsetzung Nummer 5.2 wird am bestehenden Gebäude 50a allerdings nur ein Schallschirm in Höhe von 5 m festgesetzt. Ein notwendiges bew. Schalldämmmaß zur Ausführung fehlt gänzlich. Aus fachtechnischer Sicht ist der Bebauungsplanentwurf hier in sich nicht stimmig und Bedarf einer sorgfältigen Überarbeitung. • Ebenfalls einer Überarbeitung bedürfen die beigelegten Modellrechnungen. Aus diesen geht nicht ersichtlich hervor, auf welche Stockwerksberechnung sich die einzelnen Modellierungen beziehen. Des Weiteren fehlen aus fachtechnischer Sicht festzulegende Immissionsorte auf den Fl.-Nr. 539/9, 539/2 und 540, um die Lärmschutzproblematik abschließend beurteilen zu können. • Für den Bereich östlich des städtischen Bauhofes, der außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt, ist eine rechtliche Sicherstellung der im Gutachten enthaltenen Lärmschutzmaßnahme mind. 5,5 m hoher Schallschirm als Lückenschluss zwischen den Gebäuden mit $R'w \Rightarrow 25 \text{ dB}$:... umzusetzen. Auch diese Maßnahme ist detailliert auszuarbeiten und dauerhaft sicherzustellen. • Insgesamt muss verhindert werden, dass die noch bestehenden und angrenzenden Gewerbebetriebe sowie die Bauhöfe in eine Störerposition gedrängt werden.	Die Realisierung des Bebauungsplans trägt nach unserer Auffassung eher dazu bei, die bestehende Gemengelage zu entflechten und die Bauhöfe aus ihrer Störerposition	Die Stadt Hilpoltstein hat sich zur Umsetzung der Maßnahme im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans verpflichtet. Die Umsetzung der Lärmschutzwand in Massivbauweise wurde mit der Unteren Immissionsschutzbehörde zusammen mit dem Schallgutachter abgestimmt.
--	--	--

• In die Festsetzungen zum Bebauungsplan sollte ein Passus über Wärmepumpen und andere haustechnische Geräte eingearbeitet werden. • Weiterhin wird empfohlen, folgenden Satz aufzunehmen: Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgt. • Aus fachtechnischer Sicht kann die Planung auf dieser Grundlage insgesamt nicht beurteilt werden. Es ist aber ersichtlich, dass eine Vielzahl an potentiellen (Lärm-)Konflikten geschaffen wird, denen die Ausführungen des Gutachtens und die Abwägung nicht ausreichend Rechnung tragen. Eine umfangreiche Überarbeitung sowie ausführliche Abwägungen haben zu erfolgen. Aus fachtechnischer Sicht sind im weiteren Verfahren folgende Punkte zu berücksichtigen: -detaillierte und konkrete Ermittlung und Festsetzung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet und, soweit Maßnahmen außerhalb realisiert werden sollen, auch außerhalb. -Sicherstellung, dass die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen bereits verwirklicht sind, bevor die Nutzung der betroffenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume aufgenommen wird.	gegenüber dem Wohnungsbestand zu befreien und die Situation insgesamt zu verbessern. Die Schallimmissionen von Wärmepumpen müssen so weit reduziert werden, dass durch die Summation der Geräusche keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist. Dies ist dann der Fall, wenn das Relevanzkriterium nach DIN 45691 beachtet wird. Dies bedeutet, dass die Schallimmissionen von Wärmepumpen an den jeweiligen Immissionsorten die Richtwerte um mindestens 15 dB unterschreiten. Es wird empfohlen dies aufzugreifen und den Satz redaktionell unter Punkt Hinweise in das Planblatt aufzunehmen. Wie das Gutachten belegt, werden bei Beachtung und Realisierung der Maßnahme, die angrenzenden Bereiche von unzulässigen Schallimmissionen geschützt. Die Planung trägt nach unserer Auffassung dazu bei einen potentiell schon jetzt bestehenden Schallschutzkonflikt zwischen der ausgeübten Kreisbauhofnutzung und den bestehenden umliegenden Wohnnutzungen an der Lohbachstraße zu beseitigen. Der Umgang mit der Schallschutzsituation wurde im Nachgang zur nebenstehenden Stellungnahme vom Gutachter mit der Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Das Gutachten wurde entsprechend den	Die empfohlene Ergänzung ist redaktionell in die Hinweise auf dem Planblatt aufzunehmen. 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. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.
---	--	---

Die vorgenommenen Änderungen an den eingereichten Plänen und Gutachten sind farblich (z. B. in blauer Schrift) hervorzuheben.	Abstimmungsergebnissen nachgebessert und liegt nun in der Fassung vom 12.06.2025 vor. Der Bebauungsplan enthält die bereits zu einem früheren Zeitpunkt von der Unteren Immissionsschutzbehörde geforderte Festsetzung: „Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen müssen verwirklicht sein, bevor die Nutzung der betroffenen schutzwürdigen Aufenthaltsräume aufgenommen wird.“ Kenntnisnahme.	<u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>(8.3) naturschutzfachliche Belange</u> mit der Planung besteht Einverständnis. • Eingriffsregelung: Der Kompensationsbedarf von 12.399 WP wird durch eine externe Ausgleichsfläche kompensiert. Das Ausgleichskonzept wurde in die 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.	Kenntnisnahme.	<u>(8.3) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. <u>Abstimmungsergebnis:</u>

Wir bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Auf die in § 4 a Abs. 3 BauGB genannten Möglichkeiten bei einer erneuten Auslegung nach Änderung des aktuellen Entwurfes weisen wir hin. Änderungen zur vorhergehenden Planung sollten drucktechnisch und damit auf den ersten Blick erkennbar sein. Dies vereinfacht eine Bearbeitung im folgenden Verfahrensschritt. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
<u>(9.0) N-ERGIE Netz:</u> Die N-ergie übermittelte Leitungsbestandspläne, diese besitzen nur informellen Charakter. Bebauungsplanaufstellung: Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Bei der weiteren Erschließung des Gebietes wird jedoch eine zusätzliche Trafostation im Bereich Lohbachstraße / Keglerstraße benötigt. Bitte sichern Sie hierfür eine Fläche von ca. 25 m² in Absprache mit unserem Netzmanager Herrn Kroner (Tel.: 0911 802-16814, E-Mail: roland.kroner@n-ergie-netz.de). Im Zuge der Erschließung müssen zur Versorgung der Neubauden Stromversorgungsanlagen verlegt werden. Hier steht Ihnen für Auskünfte ebenfalls Herr Kroner gerne zur Verfügung. Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen Versorgungstrassen ist ein Abstand von 1.00 m einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	<u>(9.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. Die erforderlichen Abstimmungen für eine zusätzliche Trafostation erfolgen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in die Erläuterungsberichte 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.		
<u>(10.0) Planungsverband Region Nürnberg sowie Regionsbeauftragter für die Region Nürnberg:</u> 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.	<u>(10.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>(11.0) Pledoc</u>	Wird zur Kenntnis genommen.	<u>(11.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich.

Die von der PLEDOC verwalteten Versorgungsanlagen sind von den Maßnahmen nicht betroffen.		
<u>(12.0) Regierung von Mittelfranken – höhere Landesplanung.</u> 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- 31-2 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> Nachrichtlich werden folgende Hinweise weitergegeben: <u>Sachgebiet 34 Städtebau</u> Die Ausweisung der Grünflächen im Süden an den vorhandenen Grünflächen ist zu begrüßen und städtebaulich richtig. Die Grünflächen (mit Bestandsbäumen) an Lochbacherstraße 44-50 sollten nach Süden hin belassen werden und nicht als Wohnflächen ausgewiesen werden. Unverständlich ist ebenfalls die Anordnung einer Straße zwischen den Häusern Lochbacherstraße 24-	Kenntnisnahme.	<u>(12.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u>

44 und dem Grünraum im Süden. Dass hier Verkehr entsteht kann nicht im Sinne der Hauseigentümer sein, die ohnehin ihre Häuser von Norden erschließen. 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.		
<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	Kenntnisnahme.	<u>(13.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<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: 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 Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die	Kenntnisnahme. Es wird empfohlen, die Stellungnahme zu berücksichtigen. Die Sichtfelder sind bereits ins Planblatt eingetragen. Die Hinweise zu den Sichtfeldern wurden ins Planblatt aufgenommen.	<u>(14.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u>

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 sowie geplanten neuen Zufahrten in die St 2220 ist gemäß RASSt mit der Seitenlänge $1 = 70 \text{ m}$ 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. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als $0,80 \text{ m}$ 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. Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten.		
---	--	--

8. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. 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. 10. Werbeanlagen und Hinweisschilder, auch < 1 m2, sind gesondert zu beantragen.		
<u>(15.0) Telekom</u> Stellungnahme vom 28.02.2025: 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.	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.	<u>(15.0) Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahmen der Telekom vom 28.02.2025 und vom 03.03.2025 Kenntnisnahme. Eine Aufnahme von Leitungszonen wird als nicht erforderlich erachtet. Bei eventuellem Straßenbau und Baumaßnahmen ist die Telekom als Leitungsträger im übliche Koordinierungsverfahren zu beteiligen. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u>

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 Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. 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 von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenrägern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu Informieren. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen. Die Telekom hat parallel am 03.03.2025 eine zweite Stellungnahme abgegeben: 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. 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.		
<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.	Kenntnisnahme.	<u>(16.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>(17.0) Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</u> 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. 2. Wasserbau Südlich des o. g. Bebauungsplanes mit Flächennutzungsplan verläuft der Gänsbach/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.	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Das Landratsamt wurde an der Planung beteiligt.	<u>(17.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u>

Des Weiteren verweisen wir auf die Hinweiskarten „Starkregen und Sturzfluten“, mit der Bitte, diese zu beachten http://internet.lfu.bybn.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm 3. Zusammenfassung Unter Berücksichtigung der oben angeführten Hinweise, insbesondere bezüglich der Altlastenthematik, stimmen wir dem Bebauungsplan mit Flächennutzungsplan zu.		
<u>(18.0) Tennet</u> 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.	Kenntnisnahme.	<u>(18.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>(19.0) Vodafone GmbH</u> 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.	Kenntnisnahme.	<u>(18.0) Beschlussvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Änderungen in der Planung werden nicht erforderlich. <u>Abstimmungsergebnis:</u>

Stadt Hilpoltstein – Bauleitplanung



Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 33 „Lohbach-/Freystädter Straße“

**Beteiligung mit Bitte um Stellungnahme
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.01.2025 bis 07.03.2025**

Bearbeitungsstand 28.08.2025

Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.01.2025 bis 07.03.2025		
Öffentlichkeit:		
(Ö1) Fam. N.: Anmerkungen zur Begründung: Zu 1.1 und 2.3 Es wird auf das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) verwiesen. Dort ist für diesen Bereich vorgesehen, den Straßenraum neu zu ordnen und den Bestand des Wäldchens zu sichern. Diese Punkte werden im B-Plan nicht umgesetzt.	Die Neuordnung des Straßenraums wäre Gegenstand einer Neugestaltung der öffentlichen Flächen. Dies wurde, aufgrund der bestehenden gestalterischen und funktionalen Defizite als Ziel im SEK (2010) benannt. Eine Berücksichtigung kann im Rahmen einer Straßenraumneugestaltung erfolgen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stadt Hilpoltstein hat einen dringenden Bedarf an Wohnraum, auch für einkommensschwächere Bürger. Die Wohnraumknappheit hat sich seit 2010 zunehmend verschärft. Auf der städtischen Waldfläche wäre eine zielgerichtete Schaffung von Wohnraum, auch kurzfristig möglich. Bei der Fläche handelt es sich um eine, bereits voll erschlossenen Fläche in einem bereits bebauten Umfeld. Außenbereichsflächen müssen nicht in Anspruch genommen werden. Dies trägt zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Das Waldgrundstück ist von anderen größeren Waldgebieten durch die bereits bestehende Bebauung abgeschnitten. Ein ökologischer Austausch ist kaum mehr möglich, so dass sich der Stadtrat für eine bauliche Nutzung der Fläche entschieden hat.	(Ö1) Beschlussvorschlag: Ein ökologischer Ausgleich des Wäldchens ist aufgrund der umliegenden Bebauung kaum mehr möglich. Eine Überplanung dieses Grundstücks erscheint städtebaulich vertretbar. Eine Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen kann als Teilmaßnahme von Sanierungsarbeiten der Wasser- und Kanalleitungen angestrebt werden. Ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 3.5 Das Gebiet wird als ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossene Fläche" bezeichnet. Nach SEK (siehe Anmerkung zu 2.3) soll der Straßenraum neu geordnet werden. Die Wasser- und Abwasserleitungen stehen jedoch kurz bis mittelfristig zur Sanierung an, welche im Nachhinein durch die Allgemeinheit getragen werden müssten. Hier gilt es, die Eigentümer und Erwerber an entstehenden Kosten, ähnlich einer Neuerschließung, zu beteiligen, sodass die Erschließung im Rahmen der Neubebauung an die aktuellen Anforderungen angepasst und damit langfristig nutzbar gemacht wird.		Kenntnisnahme. Die Sanierung von Wasser- und Abwasserleitung und Kostenbeteiligung von Nutzern ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
Zu 3.6 Die Planung der Niederschlagswasserentwässerung hat rechtzeitig zu erfolgen und ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen, ein wasserrechtliches Verfahren ist ggf. zu beantragen." - siehe auch 3.5	Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt.	Kenntnisnahme.
Zu 3.7 Auswirkungen des künftigen Verkehrslärms für den Planfall 2035 aller umgebender Ortstraßen: ... Freystädter Straße im Norden ... " Berechnungsszenarien bzw. herangezogene Immissionsprognosen: Einwirkung Straßenverkehr tags und nachts - Planfall 2035 1 % Verkehrszunahme pro Jahr auf das Jahr 2035, d.h. insgesamt mit einem Zuschlag von 20 % hochgerechnet - Hier liegt ein Fehler in der Berechnung vor: 20 x 1 % entsprechen 22%, nicht 20%. ...Schallschutzwände können „situationsbedingt und im Hinblick auf eine mögliche Störung des Ortsbildes vor Ort jedoch nicht umgesetzt werden".	Die Hochrechnung erfolgt mit einem Prozent pro Jahr ohne Zinseszinsbetrachtung.	Kenntnisnahme

Das aktuelle Ortsbild wird durch Gebäude mit Flachdach und Ausnahmen aus der offenen Bebauung sehr gestört. Schallschutzwände würden das Ortsbild nicht wesentlich stärker stören. Anmerkungen zum Bebauungsplan: Anmerkungen zum B-Plan: Zu 2.2 Weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ von maximal 0,8, sind nur durch erdüberdeckte Tiefgaragen von mindestens 80 cm zulässig." Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird auch durch erdüberdeckte Tiefgaragen eingeschränkt, wodurch mehr Niederschlagswasser abgeleitet werden muss. Dies ist bei der Dimensionierung der Abwasserleitungen zu berücksichtigen.		Kenntnisnahme. Wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.
Zu 3 „30cm über dem höchstgelegenen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände". Um die Höhenlage der zukünftigen Gebäude nachweisen zu können, bedarf es einer Geländeaufnahme vor Abriss des Bestandes.	Ein Nachweis ist Gegenstand der jeweiligen Bauanträge.	Kenntnisnahme.
Zu 5 Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2731A in der Fassung vom 12.12.2024 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil des Bebauungsplans. siehe. Anmerkung zur Begründung; zu 3.7.		Kenntnisnahme.
Zu 5.1 Im Planblatt zum Bebauungsplan sind die Gebäudefassaden der Wohngebäude mit einem Planzeichen (Dreieckslinie) zu kennzeichnen, an denen Außenlärmpegel durch den	Das verwendete Berechnungsmodell ist dreidimensional und berücksichtigt alle Reflexionen bis zur 3. Ordnung. In den vorgelegten	Da eine mögliche Reflexion durch eine geschlossene Bebauung im Berechnungsmodell entsprechend

Verkehrslärm von über 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ... erwartet werden. Dieser Außenlärmpegel tritt entlang der Freystädter Straße durchgehend auf. Bis über 80 Meter lange und bis 12,5 Meter hohe Gebäude für die weder Strukturierung noch Materialvorgaben für Fassaden vorgesehen sind, reflektieren den Lärm der Straße erheblich. Diese durch die Planung verursachte Lärmreflexion beeinflusst die Lärmsituation für die Wohnbebauung nördlich der Freystädter Straße entscheidend. Die Belastung für das betroffene Gebiet ist deshalb zu ermitteln und abzuwägen. Dabei ist außerdem zu berücksichtigen, dass es den Anwohnern nördlich der Freystädter Straße gem. B-Plan Nr. 45 verboten ist, lärmschutztechnische Einrichtungen an der Grundstücksgrenze zu errichten.	Immissionsberechnungen sind die Fassaden als reflektierend angenommen.	berücksichtigt wurde, sind keine neuen Berechnungen anzustellen.
Die Anwohner nördlich der Freystädter Straße haben durch die geplante Bauhöhe (einschließlich aufgestellter Photovoltaik) auch eine erhebliche Reduzierung der Sonnenstunden im Winterhalbjahr hinzunehmen. siehe dazu die Schattenberechnungen in den Anlagen. Auch diese Auswirkung ist in die Abwägung aufzunehmen Grundlagen. https://www.bauen.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/l%C3%A4rmschutz_in_der_bauleitplanung.pdf https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=105&p2=7	Anwohner haben durch Bebauungen auf dem Nachbargrundstücken immer mit Beeinträchtigungen der Besonnung zu rechnen. Durch die Einhaltung der Grenzabstände nach der Bayerischen Bauordnung, werden die Anforderungen an die Belichtung und Belüftung und die allgemeine Nutzbarkeit der Nachbargrundstücke gewährleistet. Der Abstand der Baugrenze zur nördlichen Grenze des Straßengrundstücks beträgt auf Höhe des Gebäudes Freystädter Straße 57 ca. 20m zum Gebäude selbst ca. 35m. Die Abstandsflächen der Neubebauung würden bei einer vollständigen Ausnutzung der max. zulässigen Gebäudehöhe 5m betragen. Durch die tatsächlich vorhandenen Abstände wird von keiner unzulässigen Beeinträchtigungen der Sonnenstunden für die Nachbarbebauung ausgegangen.	Durch die tatsächlich vorhandenen Abstände wird von keiner unzulässigen Beeinträchtigungen der Sonnenstunden für die Nachbarbebauung ausgegangen. Eine Planungsänderung wird nicht erforderlich.
Zu 11 .1		

Für die entlang der Freystädter Straße bestehenden Anliegerstraßen ist durch die geplante Baudichte ein höherer Parkdruck zu erwarten. Sollte durch eine spätere Änderung der Stellplatzordnung der Stadt Hilpoltstein in Zukunft eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze im B-Plan Nr. 33 beschlossen werden, würde sich der erhöhte Parkdruck auch auf die Wohnstraßen nördlich der Freystädter Straße ausweiten.	Der Stellplatznachweis richtet sich nach der Stallplatzsatzung der Stadt Hilpoltstein und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.	Kenntnisnahme. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>(Ö2) Fam. K.:</u> Anmerkungen zur Begründung: Zu 1.1 und 2.3 Es wird auf das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) verwiesen. Dort ist für diesen Bereich vorgesehen, den Straßenraum neu zu ordnen und den Bestand des Wäldchens zu sichern. Diese Punkte werden im B-Plan nicht umgesetzt.	Die Neuordnung des Straßenraums wäre Gegenstand einer Neugestaltung der öffentlichen Flächen. Dies wurde, aufgrund der bestehenden gestalterischen und funktionalen Defizite als Ziel im SEK (2010) benannt. Eine Berücksichtigung kann im Rahmen einer Straßenraumneugestaltung erfolgen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stadt Hilpoltstein hat einen dringenden Bedarf an Wohnraum, auch für einkommensschwächere Bürger. Die Wohnraumknappheit hat sich seit 2010 zunehmend verschärft. Auf der städtischen Waldfläche wäre eine zielgerichtete Schaffung von Wohnraum, auch kurzfristig möglich. Bei der Fläche handelt es sich um eine, bereits voll erschlossenen Fläche in einem bereits bebauten Umfeld. Außenbereichsflächen müssen nicht in Anspruch genommen werden. Dies trägt zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Das Waldgrundstück ist von anderen größeren Waldgebieten durch die bereits bestehende Bebauung abgeschnitten. Ein	<u>(Ö2) Beschlussvorschlag:</u> Ein ökologischer Ausgleich des Wäldchens ist aufgrund der umliegenden Bebauung kaum mehr möglich. Eine Überplanung dieses Grundstücks erscheint städtebaulich vertretbar. Eine Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen kann als Teilmaßnahme von Sanierungsarbeiten der Wasser- und Kanalleitungen angestrebt werden. Ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 3.5 Das Gebiet wird als ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossene Fläche" bezeichnet. Nach SEK (siehe Anmerkung zu 2.3) soll der Straßenraum neu geordnet werden. Die Wasser- und Abwasserleitungen stehen jedoch kurz bis mittelfristig zur Sanierung an, welche im Nachhinein durch die Allgemeinheit getragen werden müssten. Hier gilt es, die Eigentümer und Erwerber an entstehenden Kosten, ähnlich einer Neuerschließung, zu beteiligen, sodass die Erschließung im Rahmen der Neubebauung an die aktuellen Anforderungen angepasst und damit langfristig nutzbar gemacht wird. Zu 3.6 Die Planung der Niederschlagswasserentwässerung hat rechtzeitig zu erfolgen und ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen, ein wasserrechtliches Verfahren ist ggf. zu beantragen." - siehe auch 3.5 Zu 3.7 Auswirkungen des künftigen Verkehrslärms für den Planfall 2035 aller umgebender Ortstraßen: ... Freystädter Straße im Norden ... " Berechnungsszenarien bzw. herangezogene Immissionsprognosen: Einwirkung Straßenverkehr tags und nachts - Planfall 2035 1 % Verkehrszunahme pro Jahr auf das Jahr 2035, d.h. insgesamt mit einem Zuschlag von 20 % hochgerechnet -	ökologischer Austausch ist kaum mehr möglich, so dass sich der Stadtrat für eine bauliche Nutzung der Fläche entschieden hat. Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt.	Kenntnisnahme. Die Sanierung von Wasser- und Abwasserleitung und Kostenbeteiligung von Nutzern ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme
---	--	---

Hier liegt ein Fehler in der Berechnung vor: 20 x 1 % entsprechen 22%, nicht 20%. ...Schallschutzwände können „situationsbedingt und im Hinblick auf eine mögliche Störung des Ortsbildes vor Ort jedoch nicht umgesetzt werden". Das aktuelle Ortsbild wird durch Gebäude mit Flachdach und Ausnahmen aus der offenen Bebauung sehr gestört. Schallschutzwände würden das Ortsbild nicht wesentlich stärker stören. Anmerkungen zum Bebauungsplan: Anmerkungen zum B-Plan: Zu 2.2 Weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ von maximal 0,8, sind nur durch erdüberdeckte Tiefgaragen von mindestens 80 cm zulässig." Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird auch durch erdüberdeckte Tiefgaragen eingeschränkt, wodurch mehr Niederschlagswasser abgeleitet werden muss. Dies ist bei der Dimensionierung der Abwasserleitungen zu berücksichtigen. Zu 3 „30cm über dem höchstgelegenen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände". Um die Höhenlage der zukünftigen Gebäude nachweisen zu können, bedarf es einer Geländeaufnahme vor Abriss des Bestandes. Zu 5 Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2731A in der Fassung vom 12.12.2024 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil des Bebauungsplans. siehe. Anmerkung zur Begründung; zu 3.7.	Die Hochrechnung erfolgt mit einem Prozent pro Jahr ohne Zinseszinsbetrachtung.	Kenntnisnahme.
	Ein Nachweis ist Gegenstand der jeweiligen Bauanträge.	Wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.
		Kenntnisnahme.

Zu 5.1 Im Planblatt zum Bebauungsplan sind die Gebäudefassaden der Wohngebäude mit einem Planzeichen (Dreieckslinie) zu kennzeichnen, an denen Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ... erwartet werden. Dieser Außenlärmpegel tritt entlang der Freystädter Straße durchgehend auf. Bis über 80 Meter lange und bis 12,5 Meter hohe Gebäude für die weder Strukturierung noch Materialvorgaben für Fassaden vorgesehen sind, reflektieren den Lärm der Straße erheblich. Diese durch die Planung verursachte Lärmreflexion beeinflusst die Lärmsituation für die Wohnbebauung nördlich der Freystädter Straße entscheidend. Die Belastung für das betroffene Gebiet ist deshalb zu ermitteln und abzuwägen. Dabei ist außerdem zu berücksichtigen, dass es den Anwohnern nördlich der Freystädter Straße gem. B-Plan Nr. 45 verboten ist, lärmschutztechnische Einrichtungen an der Grundstücksgrenze zu errichten. Die Anwohner nördlich der Freystädter Straße haben durch die geplante Bauhöhe (einschließlich aufgestellter Photovoltaik) auch eine erhebliche Reduzierung der Sonnenstunden im Winterhalbjahr hinzunehmen. siehe dazu die Schattenberechnungen in den Anlagen. Auch diese Auswirkung ist in die Abwägung aufzunehmen Grundlagen. https://www.bauen.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/1%C3%A4rmschutz_in_der_bauleitplanung.pdf https://www.staedtebauliche-laermilbel.de/?p=105&p2=7	Das verwendete Berechnungsmodell ist dreidimensional und berücksichtigt alle Reflexionen bis zur 3. Ordnung. In den vorgelegten Immissionsberechnungen sind die Fassaden als reflektierend angenommen. Anwohner haben durch Bebauungen auf dem Nachbargrundstücken immer mit Beeinträchtigungen der Besonnung zu rechnen. Durch die Einhaltung der Grenzabstände nach der Bayerischen Bauordnung, werden die Anforderungen an die Belichtung und Belüftung und die allgemeine Nutzbarkeit der Nachbargrundstücke gewährleistet. Der Abstand der Baugrenze zur nördlichen Grenze des Straßengrundstücks beträgt Auf Höhe des Gebäudes Freystädter Straße 57 ca. 20m zum Gebäude selbst ca. 35m. Die Abstandsflächen der Neubebauung würden bei einer vollständigen Ausnutzung der max. zulässigen Gebäudehöhe 5m betragen. Durch die	Da eine mögliche Reflexion durch eine geschlossene Bebauung im Berechnungsmodell entsprechend berücksichtigt wurde, sind keine neuen Berechnungen anzustellen. Durch die tatsächlich vorhandenen Abstände wird von keiner unzulässigen Beeinträchtigungen der Sonnenstunden für die Nachbarbebauung ausgegangen. Eine Planungsänderung wird nicht erforderlich.
---	---	---

Zu 11 .1 Für die entlang der Freystädter Straße bestehenden Anliegerstraßen ist durch die geplante Baudichte ein höherer Parkdruck zu erwarten. Sollte durch eine spätere Änderung der Stellplatzordnung der Stadt Hilpoltstein in Zukunft eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze im B-Plan Nr. 33 beschlossen werden, würde sich der erhöhte Parkdruck auch auf die Wohnstraßen nördlich der Freystädter Straße ausweiten.	tatsächlich vorhandenen Abstände wird von keiner unzulässigen Beeinträchtigungen der Sonnenstunden für die Nachbarbebauung ausgegangen. Der Stellplatznachweis richtet sich nach der Stallplatzsatzung der Stadt Hilpoltstein und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.	Kenntnisnahme. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>(Ö3) Herr M.:</u> Anmerkungen zur Begründung: Zu 1.1 und 2.3 Es wird auf das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) verwiesen. Dort ist für diesen Bereich vorgesehen, den Straßenraum neu zu ordnen und den Bestand des Wäldchens zu sichern. Diese Punkte werden im B-Plan nicht umgesetzt.	Die Neuordnung des Straßenraums wäre Gegenstand einer Neugestaltung der öffentlichen Flächen. Dies wurde, aufgrund der bestehenden gestalterischen und funktionalen Defizite als Ziel im SEK (2010) benannt. Eine Berücksichtigung kann im Rahmen einer Straßenraumneugestaltung erfolgen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stadt Hilpoltstein hat einen dringenden Bedarf an Wohnraum, auch für einkommensschwächere Bürger. Die Wohnraumknappheit hat sich seit 2010 zunehmend verschärft. Auf der städtischen Waldfläche wäre eine zielgerichtete Schaffung von Wohnraum, auch kurzfristig möglich. Bei der Fläche handelt es sich um eine, bereits voll erschlossenen Fläche in einem bereits bebauten Umfeld. Außenbereichsflächen müssen nicht in Anspruch genommen werden. Dies trägt zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Das Waldgrundstück ist von	<u>(Ö3) Beschlussvorschlag:</u> Ein ökologischer Ausgleich des Wäldchens ist aufgrund der umliegenden Bebauung kaum mehr möglich. Eine Überplanung dieses Grundstücks erscheint städtebaulich vertretbar. Eine Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen kann als Teilmaßnahme von Sanierungsarbeiten der Wasser- und Kanalleitungen angestrebt werden. Ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 3.5 Das Gebiet wird als ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossene Fläche" bezeichnet. Nach SEK (siehe Anmerkung zu 2.3) soll der Straßenraum neu geordnet werden. Die Wasser- und Abwasserleitungen stehen jedoch kurz bis mittelfristig zur Sanierung an, welche im Nachhinein durch die Allgemeinheit getragen werden müssten. Hier gilt es, die Eigentümer und Erwerber an entstehenden Kosten, ähnlich einer Neuerschließung, zu beteiligen, sodass die Erschließung im Rahmen der Neubebauung an die aktuellen Anforderungen angepasst und damit langfristig nutzbar gemacht wird.	anderen größeren Waldgebieten durch die bereits bestehende Bebauung abgeschnitten. Ein ökologischer Austausch ist kaum mehr möglich, so dass sich der Stadtrat für eine bauliche Nutzung der Fläche entschieden hat.	
Zu 3.6 Die Planung der Niederschlagswasserentwässerung hat rechtzeitig zu erfolgen und ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen, ein wasserrechtliches Verfahren ist ggf. zu beantragen." - siehe auch 3.5	Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt.	Kenntnisnahme. Die Sanierung von Wasser- und Abwasserleitung und Kostenbeteiligung von Nutzern ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
Zu 3.7 Auswirkungen des künftigen Verkehrslärms für den Planfall 2035 aller umgebender Ortstraßen: ... Freystädter Straße im Norden ... " Berechnungsszenarien bzw. herangezogene Immissionsprognosen: Einwirkung Straßenverkehr tags und nachts - Planfall 2035		Kenntnisnahme

Seite 36 von 85

12.12.2024 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil des Bebauungsplans. siehe. Anmerkung zur Begründung; zu 3.7. Zu 5.1 Im Planblatt zum Bebauungsplan sind die Gebäudefassaden der Wohngebäude mit einem Planzeichen (Dreieckslinie) zu kennzeichnen, an denen Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ... erwartet werden. Dieser Außenlärmpegel tritt entlang der Freystädter Straße durchgehend auf. Bis über 80 Meter lange und bis 12,5 Meter hohe Gebäude für die weder Strukturierung noch Materialvorgaben für Fassaden vorgesehen sind, reflektieren den Lärm der Straße erheblich. Diese durch die Planung verursachte Lärmreflexion beeinflusst die Lärmsituation für die Wohnbebauung nördlich der Freystädter Straße entscheidend. Die Belastung für das betroffene Gebiet ist deshalb zu ermitteln und abzuwägen. Dabei ist außerdem zu berücksichtigen, dass es den Anwohnern nördlich der Freystädter Straße gem. B-Plan Nr. 45 verboten ist, lärmschutztechnische Einrichtungen an der Grundstücksgrenze zu errichten. Die Anwohner nördlich der Freystädter Straße haben durch die geplante Bauhöhe (einschließlich aufgestellter Photovoltaik) auch eine erhebliche Reduzierung der Sonnenstunden im Winterhalbjahr hinzunehmen. siehe dazu die Schattenberechnungen in den Anlagen. Auch diese Auswirkung ist in die Abwägung aufzunehmen Grundlagen. https://www.bauen.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/9%C3%A4rmschutz_in_der_bauleitplanung.pdf https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=105&p2=7	Das verwendete Berechnungsmodell ist dreidimensional und berücksichtigt alle Reflexionen bis zur 3. Ordnung. In den vorgelegten Immissionsberechnungen sind die Fassaden als reflektierend angenommen. Anwohner haben durch Bebauungen auf dem Nachbargrundstücken immer mit Beeinträchtigungen der Besonnung zu rechnen. Durch die Einhaltung der Grenzabstände nach der Bayerischen Bauordnung, werden die Anforderungen an die Belichtung und Belüftung und die allgemeine Nutzbarkeit der Nachbargrundstücke gewährleistet. Der Abstand der Baugrenze zur nördlichen Grenze des Straßengrundstücks beträgt Auf Höhe des Gebäudes Freystädter Straße 57 ca. 20m zum Gebäude selbst	Da eine mögliche Reflexion durch eine geschlossene Bebauung im Berechnungsmodell entsprechend berücksichtigt wurde, sind keine neuen Berechnungen anzustellen. Durch die tatsächlich vorhandenen Abstände wird von keiner unzulässigen Beeinträchtigungen der Sonnenstunden für die Nachbarbebauung ausgegangen. Eine Planungsänderung wird nicht erforderlich.
--	---	---

Zu 11 .1 Für die entlang der Freystädter Straße bestehenden Anliegerstraßen ist durch die geplante Baudichte ein höherer Parkdruck zu erwarten. Sollte durch eine spätere Änderung der Stellplatzordnung der Stadt Hilpoltstein in Zukunft eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze im B-Plan Nr. 33 beschlossen werden, würde sich der erhöhte Parkdruck auch auf die Wohnstraßen nördlich der Freystädter Straße ausweiten.	ca. 35m. Die Abstandsflächen der Neubebauung würden bei einer vollständigen Ausnutzung der max. zulässigen Gebäudehöhe 5m betragen. Durch die tatsächlich vorhandenen Abstände wird von keiner unzulässigen Beeinträchtigungen der Sonnenstunden für die Nachbarbebauung ausgegangen. Der Stellplatznachweis richtet sich nach der Stallplatzsatzung der Stadt Hilpoltstein und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.	Kenntnisnahme. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
(Ö4) Herr S.: Anmerkungen zur Begründung: Zu 1.1 und 2.3 Es wird auf das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) verwiesen. Dort ist für diesen Bereich vorgesehen, den Straßenraum neu zu ordnen und den Bestand des Wäldchens zu sichern. Diese Punkte werden im B-Plan nicht umgesetzt.	Die Neuordnung des Straßenraums wäre Gegenstand einer Neugestaltung der öffentlichen Flächen. Dies wurde, aufgrund der bestehenden gestalterischen und funktionalen Defizite als Ziel im SEK (2010) benannt. Eine Berücksichtigung kann im Rahmen einer Straßenraumneugestaltung erfolgen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stadt Hilpoltstein hat einen dringenden Bedarf an Wohnraum, auch für einkommensschwächere Bürger. Die Wohnraumknappheit hat sich seit 2010 zunehmend verschärft. Auf der städtischen Waldfläche wäre eine zielgerichtete Schaffung von Wohnraum, auch kurzfristig möglich. Bei der Fläche handelt es sich um eine, bereits voll erschlossenen Fläche in einem bereits bebauten Umfeld. Außenbereichsflächen	(Ö4) <u>Beschlussvorschlag:</u> Ein ökologischer Ausgleich des Wäldchens ist aufgrund der umliegenden Bebauung kaum mehr möglich. Eine Überplanung dieses Grundstücks erscheint städtebaulich vertretbar. Eine Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen kann als Teilmaßnahme von Sanierungsarbeiten der Wasser- und Kanalleitungen angestrebt werden. Ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 3.5 Das Gebiet wird als ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossene Fläche" bezeichnet. Nach SEK (siehe Anmerkung zu 2.3) soll der Straßenraum neu geordnet werden. Die Wasser- und Abwasserleitungen stehen jedoch kurz bis mittelfristig zur Sanierung an, welche im Nachhinein durch die Allgemeinheit getragen werden müssten. Hier gilt es, die Eigentümer und Erwerber an entstehenden Kosten, ähnlich einer Neuerschließung, zu beteiligen, sodass die Erschließung im Rahmen der Neubebauung an die aktuellen Anforderungen angepasst und damit langfristig nutzbar gemacht wird. Zu 3.6 Die Planung der Niederschlagswasserentwässerung hat rechtzeitig zu erfolgen und ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen, ein wasserrechtliches Verfahren ist ggf. zu beantragen." - siehe auch 3.5 Zu 3.7 Auswirkungen des künftigen Verkehrslärms für den Planfall 2035 aller umgebender Ortstraßen: ... Freystädter Straße im Norden ... "	müssen nicht in Anspruch genommen werden. Dies trägt zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Das Waldgrundstück ist von anderen größeren Waldgebieten durch die bereits bestehende Bebauung abgeschnitten. Ein ökologischer Austausch ist kaum mehr möglich, so dass sich der Stadtrat für eine bauliche Nutzung der Fläche entschieden hat. Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt.	Kenntnisnahme. Die Sanierung von Wasser- und Abwasserleitung und Kostenbeteiligung von Nutzern ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme
---	--	---

Berechnungsszenarien bzw. herangezogene Immissionsprognosen: Einwirkung Straßenverkehr tags und nachts - Planfall 2035 1 % Verkehrszunahme pro Jahr auf das Jahr 2035, d.h. insgesamt mit einem Zuschlag von 20 % hochgerechnet - Hier liegt ein Fehler in der Berechnung vor: $20 \times 1\%$ entsprechen 22%, nicht 20%. ...Schallschutzwände können „situationsbedingt und im Hinblick auf eine mögliche Störung des Ortsbildes vor Ort jedoch nicht umgesetzt werden". Das aktuelle Ortsbild wird durch Gebäude mit Flachdach und Ausnahmen aus der offenen Bebauung sehr gestört. Schallschutzwände würden das Ortsbild nicht wesentlich stärker stören.	Die Hochrechnung erfolgt mit einem Prozent pro Jahr ohne Zinseszinsbetrachtung.	Kenntnisnahme.
Anmerkungen zum Bebauungsplan: Anmerkungen zum B-Plan: Zu 2.2 Weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ von maximal 0,8, sind nur durch erdüberdeckte Tiefgaragen von mindestens 80 cm zulässig." Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird auch durch erdüberdeckte Tiefgaragen eingeschränkt, wodurch mehr Niederschlagswasser abgeleitet werden muss. Dies ist bei der Dimensionierung der Abwasserleitungen zu berücksichtigen.		Wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.
Zu 3 „30cm über dem höchstgelegenen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände". Um die Höhenlage der zukünftigen Gebäude nachweisen zu können, bedarf es einer Geländeaufnahme vor Abriss des Bestandes.	Ein Nachweis ist Gegenstand der jeweiligen Bauanträge.	Kenntnisnahme.

Zu 5 Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2731A in der Fassung vom 12.12.2024 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil des Bebauungsplans. siehe. Anmerkung zur Begründung; zu 3.7. Zu 5.1 Im Planblatt zum Bebauungsplan sind die Gebäudefassaden der Wohngebäude mit einem Planzeichen (Dreieckslinie) zu kennzeichnen, an denen Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ... erwartet werden. Dieser Außenlärmpegel tritt entlang der Freystädter Straße durchgehend auf. Bis über 80 Meter lange und bis 12,5 Meter hohe Gebäude für die weder Strukturierung noch Materialvorgaben für Fassaden vorgesehen sind, reflektieren den Lärm der Straße erheblich. Diese durch die Planung verursachte Lärmreflexion beeinflusst die Lärmsituation für die Wohnbebauung nördlich der Freystädter Straße entscheidend. Die Belastung für das betroffene Gebiet ist deshalb zu ermitteln und abzuwägen. Dabei ist außerdem zu berücksichtigen, dass es den Anwohnern nördlich der Freystädter Straße gem. B-Plan Nr. 45 verboten ist, lärmenschutztechnische Einrichtungen an der Grundstücksgrenze zu errichten. Die Anwohner nördlich der Freystädter Straße haben durch die geplante Bauhöhe (einschließlich aufgestellter Photovoltaik) auch eine erhebliche Reduzierung der Sonnenstunden im Winterhalbjahr hinzunehmen. siehe dazu die Schattenberechnungen in den Anlagen. Auch diese Auswirkung ist in die Abwägung aufzunehmen Grundlagen. https://www.bauen.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/l%C3%A4rmschutz_in_der_bauleitplanung.pdf https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=105&p2=7	Das verwendete Berechnungsmodell ist dreidimensional und berücksichtigt alle Reflexionen bis zur 3. Ordnung. In den vorgelegten Immissionsberechnungen sind die Fassaden als reflektierend angenommen. Anwohner haben durch Bebauungen auf dem Nachbargrundstücken immer mit Beeinträchtigungen der Besonnung zu rechnen. Durch die Einhaltung der Grenzabstände nach der Bayerischen Bauordnung, werden die Anforderungen an die Belichtung und Belüftung und die allgemeine Nutzbarkeit der Nachbargrundstücke gewährleistet. Der Abstand der	Kenntnisnahme. Da eine mögliche Reflexion durch eine geschlossene Bebauung im Berechnungsmodell entsprechend berücksichtigt wurde, sind keine neuen Berechnungen anzustellen. Durch die tatsächlich vorhandenen Abstände wird von keiner unzulässigen Beeinträchtigungen der Sonnenstunden für die Nachbarbebauung ausgegangen. Eine Planungsänderung wird nicht erforderlich.
---	---	---

Zu 11 .1 Für die entlang der Freystädter Straße bestehenden Anliegerstraßen ist durch die geplante Baudichte ein höherer Parkdruck zu erwarten. Sollte durch eine spätere Änderung der Stellplatzordnung der Stadt Hilpoltstein in Zukunft eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze im B-Plan Nr. 33 beschlossen werden, würde sich der erhöhte Parkdruck auch auf die Wohnstraßen nördlich der Freystädter Straße ausweiten.	Baugrenze zur nördlichen Grenze des Straßengrundstücks beträgt Auf Höhe des Gebäudes Freystädter Straße 57 ca. 20m zum Gebäude selbst ca. 35m. Die Abstandsflächen der Neubebauung würden bei einer vollständigen Ausnutzung der max. zulässigen Gebäudehöhe 5m betragen. Durch die tatsächlich vorhandenen Abstände wird von keiner unzulässigen Beeinträchtigungen der Sonnenstunden für die Nachbarbebauung ausgegangen. Der Stellplatznachweis richtet sich nach der Stallplatzsatzung der Stadt Hilpoltstein und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.	Kenntnisnahme. <u>Abstimmungsergebnis:</u>
<u>Ö5) Frau E.:</u> In Bezug auf Ihre Planungen in der Lohbachstraße verweise ich gerne bitte nochmal höchst vorsorglich, wie schon im vergangenen Jahr ausführlich besprochen und bestätigt auf die uneingeschränkte Nutzung des Weges zwischen den Anwesen Lohbachstraße 46 und 44, sowie des Wende/Rangierbereichs „vor und nach der Eiche“ als Zufahrt /Wendebereich zum verlängerten Grundstück des Anwesens 46 - teils auch mit schweren Gerätschaften. Sollten diese Bereiche befestigt werden und durch die Zufahrt beschädigt werden, so weise ich bitte darauf hin, dass etwaige Kosten für Reparatur, Instandhaltung etc. nicht übertragbar sind. Der momentane Untergrund ist diesbezüglich nicht anfällig.		<u>(Ö5) Beschlussvorschlag:</u> Der bestehende, im Bebauungsplan mit überplante teils städtische Weg ist frei von Bebauung zu halten. Eine Befahrbarkeit ist gegeben. Kenntnisnahme.

Abgesehen davon, ob der erwähnte Fahrradweg in beruhigter Stadtrandlage sinnvoll ist oder es doch eher wieder ein verschmutzter „Hundeausführweg“ wird!?! Halten Sie mich hier bitte gerne auf dem Laufenden. Gestatten Sie mir noch einen kurzen Hinweis i.S. des Aufrufs wer Angaben zum Brand auf der NEUEN Skateranlage machen kann... Als direkter Anwohner, der jahrzehntelang dem Skaterplatz ausgeliefert war und deren Entwicklung hautnah miterleben musste..... hätte ich mich gefreut, wenn Ihre Zuversicht und Ihre Zusage, dass keine Belästigung mehr von der Anlage zu erwarten ist, eingetroffen wäre... ... muss Ihnen aber mitteilen, dass wieder Lärm, laute Musik und Partyleben vermehrt Einzug nehmen. nebst den gängigen Partyutensilien ;-)...tags und nachts. Da man hier ja sehr vorschnell als „Motzer“ von Mitbürgern deklariert wird, die davon rein gar nicht betroffen sind... hielt ich bislang inne ... nehme aber den Vorfall als Anlass. Aber ich denke, das wissen sie eh ganz abgesehen davon, dass dies auf Grund des angrenzenden Waldes „brandgefährlich„ ist. nicht auszudenken, was passiert, wenn sich das in einem trockenen Sommer wiederholt!		
--	--	--

Projekt 4 – Stadt + Freiraumplanung
in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung der Stadt Hilpoltstein,
Nürnberg 28.08.2025/wi