

STADT HILPOLTSTEIN



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8-3

GEWERBEGEBIET „KRÄNZLEINSBERG – ERWEITERUNG“

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 26.04.2018

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Einleitung	3
1.1 Planungsanlass und Ziele.....	3
1.2 Allgemeine Hinweise	3
1.3 Planungsgebiet und gegenwärtige Bebauungssituation.....	3
2 Planungsinhalt und wesentliche Auswirkungen	5
2.1 Zeichnerische Änderungen.....	5
2.2 Änderung textlicher Festsetzungen	7
2.3 Sonstige Auswirkungen und Hinweise	9
3 Umweltbericht.....	11
3.1 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf Natur und Umwelt	11
3.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	11
3.2.1 Bewertung des Bestandes.....	11
3.2.2 Ausgleichsmaßnahmen und Neubilanzierung	13
4 Aufstellungsvermerk.....	15

Anlagen

Anlage 1 Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 8-3 Gewerbegebiet „Kränzleinsberg – Erweiterung“ der Stadt Hilpoltstein ist im Jahr 2014 in Kraft getreten. In diesem Bebauungsplan waren mit einem Kreisverkehr zur Anbindung des Gewerbegebietes an die Staatsstraße St 2225 und mit einer Verlängerung der Gewerbegebietszufahrt nach Norden (in Richtung Siemensstraße) die Grundlagen für eine mögliche Umgehungsstraße um Hilpoltstein berücksichtigt. Im November 2015 wurde diese „Umgehung Hilpoltstein“ in einem Bürgerentscheid abgelehnt. Durch den Wegfall der Umgehung ist für die Zufahrt zum Gewerbegebiet ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen zu erwarten, so dass der Stadtrat von Hilpoltstein beschlossen hat, zur Anbindung des Gewerbegebietes an die St 2225 anstatt eines Kreisverkehrs eine kostengünstigere und weniger flächenintensive Linksabbiegespur zu errichten. Aufgrund einer Ausbauplanung des Staatlichen Bauamts für die St 2225 haben sich außerdem kleinere Änderungen an den angrenzenden Bauflächen ergeben. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll nun die geänderte Erschließungs- und Bauflächensituation in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Im Zuge dessen sollen auch einige kleinere Anpassungen an den Bestand vorgenommen werden, da sich bei der Erschließung des ersten Bauabschnittes einige kleinere Änderungen ergeben haben.

Darüber hinaus sollen im Hinblick auf bereits vorliegende Bauanfragen planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel sowie zur Traufhöhe geändert werden.

1.2 Allgemeine Hinweise

Für die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung wurde das Planblatt des ursprünglichen Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2014 als Grundlage verwendet und in den relevanten Bereichen angepasst. Dabei wurde auch die ursprünglich vorgeschlagene Parzellierung an die bereits vorliegenden Kaufanfragen angepasst.

Da nur wenige textliche Festsetzungen geändert werden, sind in der Änderungssatzung nicht die gesamten Festsetzungen erneut aufgeführt, sondern lediglich die zu ändernden Abschnitte aus der ursprünglichen Satzung. Abgesehen von diesen Änderungen behalten die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.03.2014 ihre volle Gültigkeit.

In der vorliegenden Begründung werden nur die geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Vergleich zur bisher rechtsverbindlichen Fassung erläutert und begründet. Bezüglich der allgemeinen städtebaulichen Ziele und grundsätzlichen planerischen Konzeption des Gesamtgebiets wird auf die Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8-3 Gewerbegebiet „Kränzleinsberg – Erweiterung“ verwiesen.

1.3 Planungsgebiet und gegenwärtige Bebauungssituation

Das Gewerbegebiet „Kränzleinsberg“ liegt im Südwesten der Stadt Hilpoltstein. Die letzte Erweiterung erfolgte mit dem Bebauungsplan Nr. 8-3, der im Jahr 2014 in Kraft getreten ist. Von diesem Bebauungsplan wurde bislang nur ein erster Bauabschnitt erschlossen; die Erschließung erfolgte im Zeitraum 2015/2016.

Abbildung 1 zeigt einen Ausschnitt des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans – die bereits hergestellten Erschließungsanlagen sind darin rot umrandet.

Der Bauabschnitt 1 des Erweiterungsgebietes wurde bislang ausschließlich über die Daimlerstraße vom bestehenden Gewerbegebiet aus erschlossen. Die Anbindung an die Staatsstraße St 2225 sowie die ehemals als Umgehung geplante Verlängerung nach Norden wurden bisher noch nicht umgesetzt, so dass diese Bereiche in der vorliegenden Bebauungsplanänderung angepasst werden können, ohne dass größere bauliche Maßnahmen an bereits hergestellten Anlagen erforderlich würden.



Abbildung 1: Ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 8-3 Gewerbegebiet „Kränzleinsberg – Erweiterung“; die bisher erstellten Erschließungsanlagen („Bauabschnitt 1“) sind rot umrandet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde aufgrund der veränderten Erschließungssituation ebenfalls angepasst. Die Geltungsbereichsgröße hat sich dabei von ursprünglich 9,41 ha im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan um 0,13 ha auf 9,28 ha in der vorliegenden Bebauungsplanänderung verringert. Außerhalb des neuen Geltungsbereichs werden jegliche Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans aufgehoben.

2 Planungsinhalt und wesentliche Auswirkungen

Im Folgenden werden die einzelnen Aspekte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-3 „Gewerbegebiet Kränzleinsberg – Erweiterung“ erläutert, begründet und die wesentlichen Auswirkungen dargelegt.

2.1 Zeichnerische Änderungen

Änderungen der Verkehrserschließung

Wie bereits eingangs erwähnt, soll die Anbindung des Gewerbegebietes an die Staatsstraße St 2225 nicht wie mehr ursprünglich geplant über einen Kreisverkehr sondern über einen Knotenpunkt mit Linksabbiegespur erfolgen. Von Seiten des Staatlichen Bauamts Nürnberg ist außerdem ein Ausbau der St 2225 zwischen Unterrödel und Hilpoltstein vorgesehen. Die Planung hierfür erfolgt durch das Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, und wurde in den Änderungsentwurf des Bebauungsplans übernommen.

Anstatt des ursprünglich geplanten Kreisverkehrs ist nun ein plangleicher Knotenpunkt mit Tropfeninsel und Linksabbiegespur in geschlossener Zuleitung gemäß RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, Ausgabe 2012) sowie zusätzlicher Querungsinsel für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Die ursprünglich vorgesehene Anbindung des Feldwegs nach Marquardsholz an den östlichen Kreisverkehrsast entfällt im Änderungsentwurf, stattdessen bleibt die bestehende Anbindungssituation an die Staatsstraße am südlichen Ende des Geltungsbereichs erhalten. Der gegenüberliegende Anschluss des Feldwegs an die Staatsstraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit aufgelassen. Die Benutzer dieses Weges werden zukünftig durch das Gewerbegebiet umgeleitet (siehe hierzu Kapitel 2.3).

Der ursprünglich auf der Westseite der Staatsstraße geplante Geh- und Radweg wurde entsprechend den Vorgaben des Staatlichen Bauamts auf die Ostseite der Staatsstraße verlegt. Im Bereich der Sperrfläche der Linksabbiegespur wird der Geh- und Radweg dann mittels einer Querungsinsel auf die Westseite der Staatsstraße geführt, von wo aus eine Anbindung an das Gewerbegebiet sowie eine Weiterführung in Richtung Stadtmitte nach Norden/Nordosten erfolgt.

Die Zufahrt in das Gewerbegebiet von der Staatsstraße bleibt in Lage und Trassierung nahezu unverändert, ändert sich aber im Bereich der Anbindung an die Daimlerstraße. Während hier ursprünglich eine Kreuzung mit Verlängerung der Straße nach Norden (in Richtung Siemensstraße) vorgesehen war, endet die Zufahrtsstraße nun mit der Anbindung an die Daimlerstraße. Im Knotenpunktbereich sind auch hier wieder zwei Verkehrsinseln vorgesehen, die als Querungshilfen für Fußgänger dienen.

Die Verlängerung der Zufahrtsstraße nach Norden entfällt ersatzlos, der entsprechende Bereich wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Im Bereich südlich der Gewerbegebietsanbindung an die St 2225 musste die Trasse der Staatsstraße im Rahmen der Ausbauplanung nach Westen verschoben werden, um die Anforderungen der einschlägigen verkehrstechnischen Richtlinien erfüllen zu können. Aus diesem Grund musste auch die Grundstücksgrenze der Parzelle 12 um ca. 1,5 m nach Westen verschoben werden.

Aufgrund der veränderten Trasse der St 2225 hat sich außerdem die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße (20 m ab Fahrbahnrand) um ca. 3,0 - 3,5 m nach Westen verschoben. Hierdurch wurde das Baufenster auf Parzelle 11 soweit eingeeignet, dass eine angemessene Bebauung des Grundstücks kaum mehr möglich gewesen wäre. Aus diesem Grund wurden am Ende der Erschließungsstraße entlang des Wendeplatzes im Bereich der Parzelle die straßenbegleitenden Längsparkbuchten entfernt und die Gehwegbreite auf 1,0 m verringert (Versorgungstreifen). Die Baugrenze zur Erschließungsstraße wurde entsprechend um 4,0 m nach Westen verschoben, so dass insgesamt wieder annähernd die ursprüngliche Tiefe des Baufensters erreicht werden konnte.

Eine anschauliche Gegenüberstellung des östlichen Bereichs der Planzeichnung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans und der aktuellen Änderung zeigt Abbildung 2.

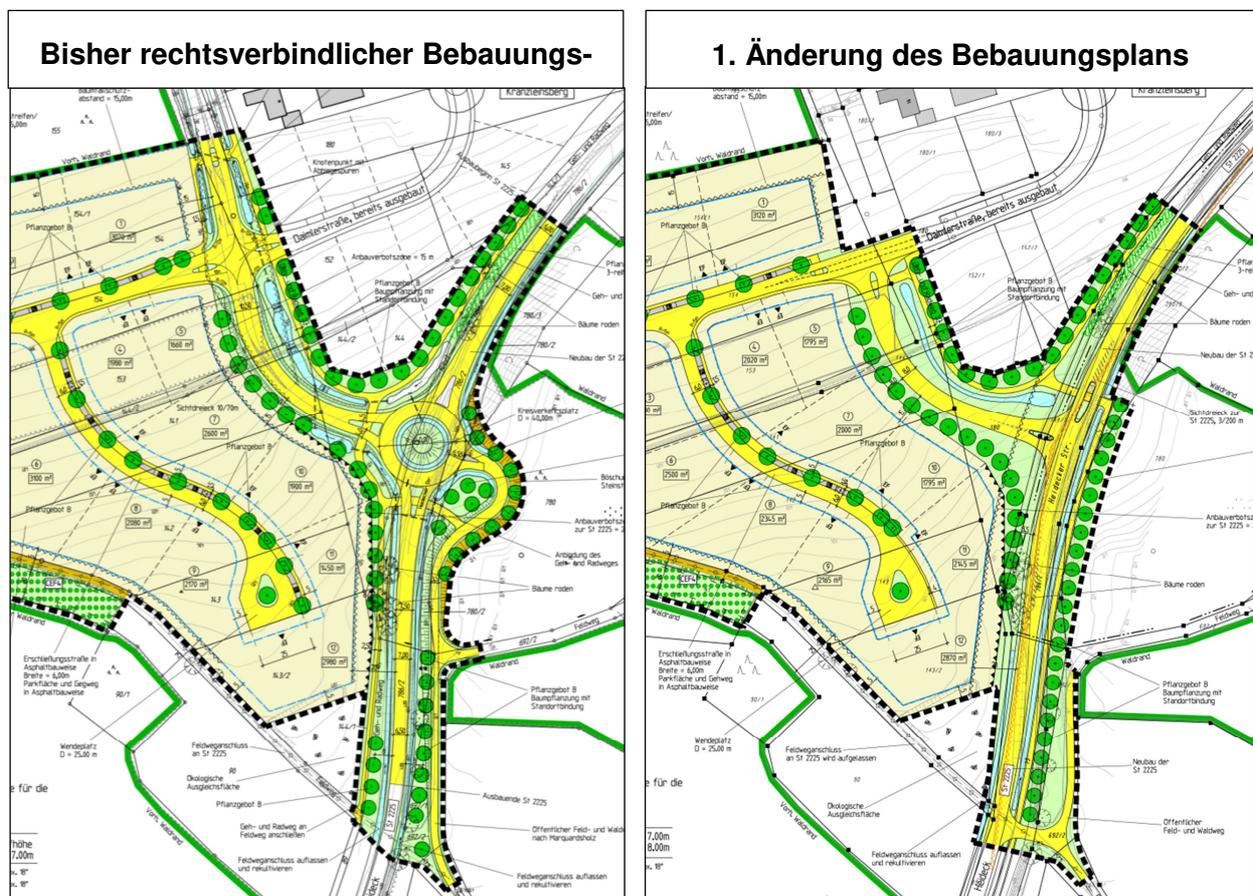


Abbildung 2: Östlicher Bereich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans (links) und der 1. Änderung des Bebauungsplans (rechts) im Vergleich

Anpassungen an den Bestand

Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich ein Versickerungs- und Rückhaltebecken zur Behandlung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers. Bei der Bauausführung im Rahmen der Erschließung des ersten Bauabschnittes mussten Gestalt und Lage des Beckens aufgrund der Baugrundverhältnisse angepasst werden. Das Becken wurde dabei etwas nach Norden verlagert, der Geltungsbereich ist nun entsprechend der tatsächlichen Form und Lage des Beckens erweitert worden.

Darüber hinaus wurde entlang des Beckens ein Unterhaltungsweg angelegt, der nun ebenfalls in die Planzeichnung aufgenommen wurde. Dieser Unterhaltungsweg wurde auch entlang des ursprünglich mit 5,0 m Breite vorgesehenen Versorgungstreifens zwischen der Erschließungsstraße und der nördlichen Grünfläche verlängert. Der Versorgungstreifen wurde damit auf insgesamt 8,0 m verbreitert. Hierdurch wird die Option geschaffen, diesen Streifen in der Zukunft zu einer Erschließungsstraße auszubauen und damit die nördlich gelegenen Flächen erschließbar zu machen.

Eine Gegenüberstellung des westlichen Bereichs der Planzeichnung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans und der aktuellen Änderung zeigt Abbildung 3.

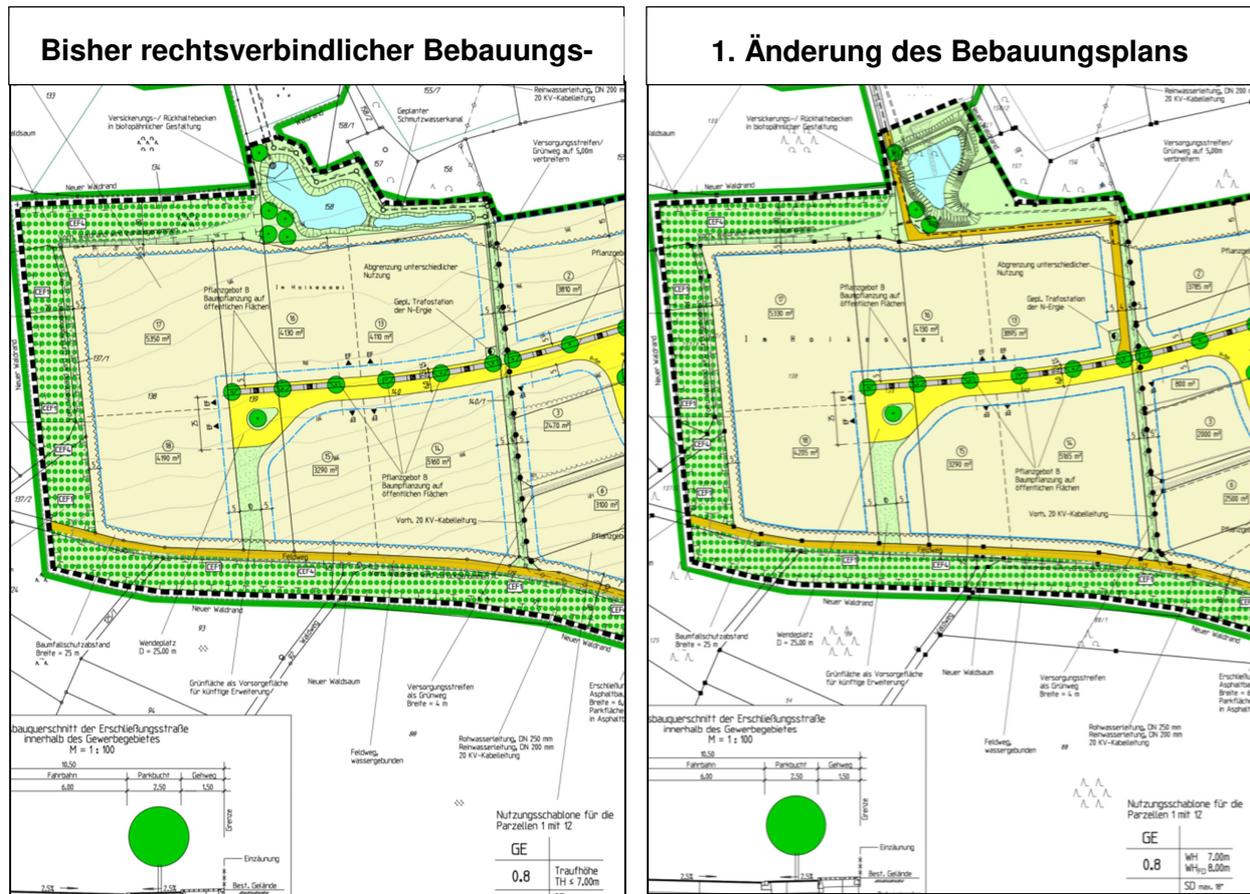


Abbildung 3: Westlicher Bereich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans (links) und der 1. Änderung des Bebauungsplans (rechts) im Vergleich

2.2 Änderung textlicher Festsetzungen

Neben den in Kapitel 2.1 genannten zeichnerischen Änderungen werden in der Änderungsatzung drei Änderungen textlicher Festsetzungen vorgenommen (siehe § 3 der Änderungsatzung). Ansonsten behalten die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.03.2014 ihre volle Gültigkeit.

Zulässigkeit von Einzelhandel

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war Einzelhandel grundsätzlich unzulässig. Nun beabsichtigt jedoch ein örtlicher Unternehmer die Errichtung eines Einzelhandelsgeschäfts für Maschinenbaukleinteile, Werkzeuge u. ä. Artikel im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Stadt Hilpoltstein unterstützt diese Ansiedlung, sieht jedoch eine generelle Zulässigkeit von Einzelhandel aus verschiedenen Gründen kritisch. Insbesondere sollen schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadtversorgung von Hilpoltstein vermieden und bestehende, ortsansässige Einzelhandelsbetriebe entsprechend geschützt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungs- und/oder Innenstadtbedarfs werden dementsprechend mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung grundsätzlich ausgeschlossen. Als Orientierung für die Einteilung der Sortimente in entsprechende Bedarfsgruppen dient die Sortimentsliste aus Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.09.2013. Die Liste ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern hierdurch keine schädigenden städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadtversorgung von Hilpoltstein zu erwarten sind. Auch hier ist zur Orientierung wiederum die oben genannte Sortimentsliste heranzuziehen. Bedingung für eine Zulässigkeit ist jedoch zusätzlich, dass schädigende städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadtversorgung nicht zu erwarten sind. Hiervon kann in der Regel ausgegangen werden, wenn die betreffenden Sortimente des sonstigen Bedarfs im Innenstadtbereich von Hilpoltstein nicht vorhanden sind. Andernfalls ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachzuweisen, dass von der geplanten Betriebsansiedlung keine schädigenden Auswirkungen auf die in der Innenstadt bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ausgehen.

Darüber hinaus besteht für die Stadt aufgrund geltender Rechtsprechung die Verpflichtung, landesplanerisch unzulässige Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben auszuschließen. Bei der Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist deshalb die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu prüfen. Hierbei ist insbesondere das Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu beachten: „Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.“ Ferner ist zu beachten, dass auch Agglomerationen aus für sich genommen kleinflächigen Betrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang die Wirkung eines Einzelhandelsgroßprojektes erzeugen können und somit als solches betrachtet werden müssen (vgl. die Urteile des BayVGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, AZ: 15 N 15.2042).

Wandhöhe statt Traufhöhe

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan waren maximale Traufhöhen von 10,00 m im westlichen, topographisch tieferliegenden Bereich und 7,00 m im östlichen, höherliegenden Bereich festgesetzt. Im Geltungsbereich sind jedoch auch Flachdächer zulässig, die keine Traufe im engeren Sinne besitzen. Da dies gelegentlich zu Unsicherheiten bei den Bauherren und Architekten führt, wird mit der vorliegenden Änderung die Bezeichnung Traufhöhe durch Wandhöhe ersetzt, um Missverständnisse und Unklarheiten auszuräumen. Zur Klarstellung wird die Definition der Wandhöhe wie folgt formuliert:

„Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der mittleren Höhe des Gehwegs bzw. der Fahrbahn der Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika bei Flachdächern.“

Unabhängig davon wird die maximal zulässige Wandhöhe für Flachdächer im östlichen Bereich von bisher 7,00 m auf 8,00 m erhöht. Aus gegebenem Anlass soll den Bauherren hierdurch entgegengekommen werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Erhöhung der Wandhöhe (ausschließlich) für Flachdächer unkritisch zu sehen, da bei anderen Dachformen mit einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m in der Regel eine Gesamt-Gebäudehöhe von mehr als 8,00 m entsteht. Aus diesem Grund ist durch die geringfügige Erhöhung der Wandhöhe für Flachdächer keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Neubilanzierung Grünordnungsplan

Aufgrund der veränderten Erschließungssituation mit Veränderung der Geltungsbereichsgröße und der versiegelten Flächen wurde eine erneute Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen der Grünordnungsplanung erforderlich. Die Neubilanzierung wurde vom Büro Ermisch & Partner, Roth, durchgeführt und ist im nachfolgenden Umweltbericht erläutert.

2.3 Sonstige Auswirkungen und Hinweise

Einzelhandel

Mit dem Ausschluss von nahversorgungs- und innentstadtrelevanten Sortimenten werden negative Auswirkungen auf die vorhandene Versorgungsstruktur von Hilpoltstein vermieden. Durch die erforderliche Einzelfallprüfung bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Waren des sonstigen Bedarfs wird zudem ein Schutz für „alteingesessene“ Betriebe im Innenstadtbereich von Hilpoltstein gewährleistet. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Fehlentwicklungen (z. B. durch Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben) zu verhindern.

Land- und Forstwirtschaft

Wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8-3 „Gewerbegebiet Kränzleinsberg – Erweiterung“ ist auch in der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgesehen, den Feldweganschluss des auf Fl.-Nr. 129 in der Gemarkung Hofstetten verlaufenden Wirtschaftsweges an die St 2225 aufzulassen. Die Zufahrt zu den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken kann nach wie vor über das „Reststück“ des verbleibenden Feldwegs auf Fl.-Nr.129 erfolgen. Der Feldweg bleibt bis zum Grundstück 143/2 (ökologische Ausgleichsfläche im Süden des Gewerbegebietes) erhalten und wird lediglich im Anschlussbereich an die Staatsstraße aufgelassen. Die Zufahrt zur Fl.-Nr. 90 (sowie allgemein zum Feldweg Fl.-Nr. 129) kann dann zukünftig über das Gewerbegebiet und den bereits vorhandenen Feldweg/Versorgungstreifen auf Fl.-Nr. 140/1 (zwischen den Bau-parzellen 14 und 3 bzw. 6) erfolgen.

Der Feldweg aus Marquardsholz bzw. Eibach bleibt auch in Zukunft an die St 2225 angebunden. Auch hier ist zukünftig die Verbindung zum Feldweg Fl.-Nr. 129 über o.g. Trasse durch das Gewerbegebiet sichergestellt.

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Erschließung sind jedoch folgende Hinweise der Main Donau Netzgesellschaft mbH (MDN) sowie der Deutschen Telekom Technik GmbH zu beachten:

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist außerdem das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Richtfunkverbindung

Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG hindurch. Die Achsen der Richtfunkverbindungen sind lagegleich und befinden sich in einer Höhe von ca. 180 m über Grund. Zusätzliche Einschränkungen für die geplante Bebauung, welche über die festgesetzten Höhenbegrenzungen (Wandhöhen) hinausgehen, ergeben sich hieraus nicht.

Die Richtfunkstrecke ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Da beide Richtfunkverbindungen auf der gleichen Achse liegen, ist im Planblatt nur eine Linie dargestellt.

3 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, die die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

3.1 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf Natur und Umwelt

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im vorliegenden Änderungsverfahren nur die Auswirkungen berücksichtigt, die aufgrund der Änderungen im Vergleich zum bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu erwarten sind.

Die vorgesehenen Änderungen betreffen nur verhältnismäßig kleine Randbereiche des Gewerbegebietes und haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Umwelt. Es kommt vielmehr zu einer Flächenreduzierung und damit zu einem geringfügigeren Eingriff, der nachfolgend neu bilanziert wird.

3.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Quantifizierung der erforderlichen Maßnahmen erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

3.2.1 Bewertung des Bestandes

Die Bestandsflächen werden in folgende Kategorien eingestuft:

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung; unterer Wert = gelb, oberer Wert = orange

Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung; unterer Wert = lila, oberer Wert = hellgrün

Kategorie III - Gebiete hoher Bedeutung, olivgrün



Abbildung 4: Bestandskategorien

Durch die Überlagerung der Bestandskategorien mit der Planung ergeben sich unterschiedliche Kompensationsfaktoren, die für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs herangezogen werden.

<u>Bestandskategorien</u>	<u>Fläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Ausgleichsbedarf</u>
<small>(gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)</small>			
 Kategorie I, unterer Wert	7.719 m ²	x 0,0 =	0 m ²
 Kategorie I, oberer Wert	52.040 m ²	x 0,48 =	24.979 m ²
 Kategorie II, unterer Wert	7.797 m ²	x 0,8 =	6.238 m ²
 Kategorie II, oberer Wert	13.750 m ²	x 1,0 =	13.750 m ²
 Kategorie III	7.101 m ²	x 2,0 =	14.202 m ²
Summe Ausgleichsbedarf			<u>59.169 m²</u>

Abbildung 5: Berechnung des Ausgleichsbedarfs (Tabelle)

3.2.2 Ausgleichsmaßnahmen und Neubilanzierung

Aufgrund des etwas verminderten Ausgleichsbedarfs kann die nachfolgende Ausgleichsfläche um rund 400 m² verkleinert werden:

Fl.-Nr. 335, Gmkg. Hofstetten Teilfläche 1.324m² (siehe Abbildung 6).

Die Fläche wird seit 1.6.2011 im kommunalen Ökokonto geführt. Die Fläche soll durch Beweidung mit Schafen oder Mahd unter Verzicht auf jegliche Düngung offengehalten werden.

Diese Fläche war schon im rechtsgültigen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche (Größe 1.725 m²) vorgesehen. Da sich der Ausgleichsbedarf verringert, wird dem Bebauungsplan nun nur noch eine Fläche von 1.324 m² zugewiesen. Die nicht mehr benötigte Teilfläche von 401 m² verbleibt im Ökokonto der Stadt Hilpoltstein bzw. wird diesem gutgeschrieben.

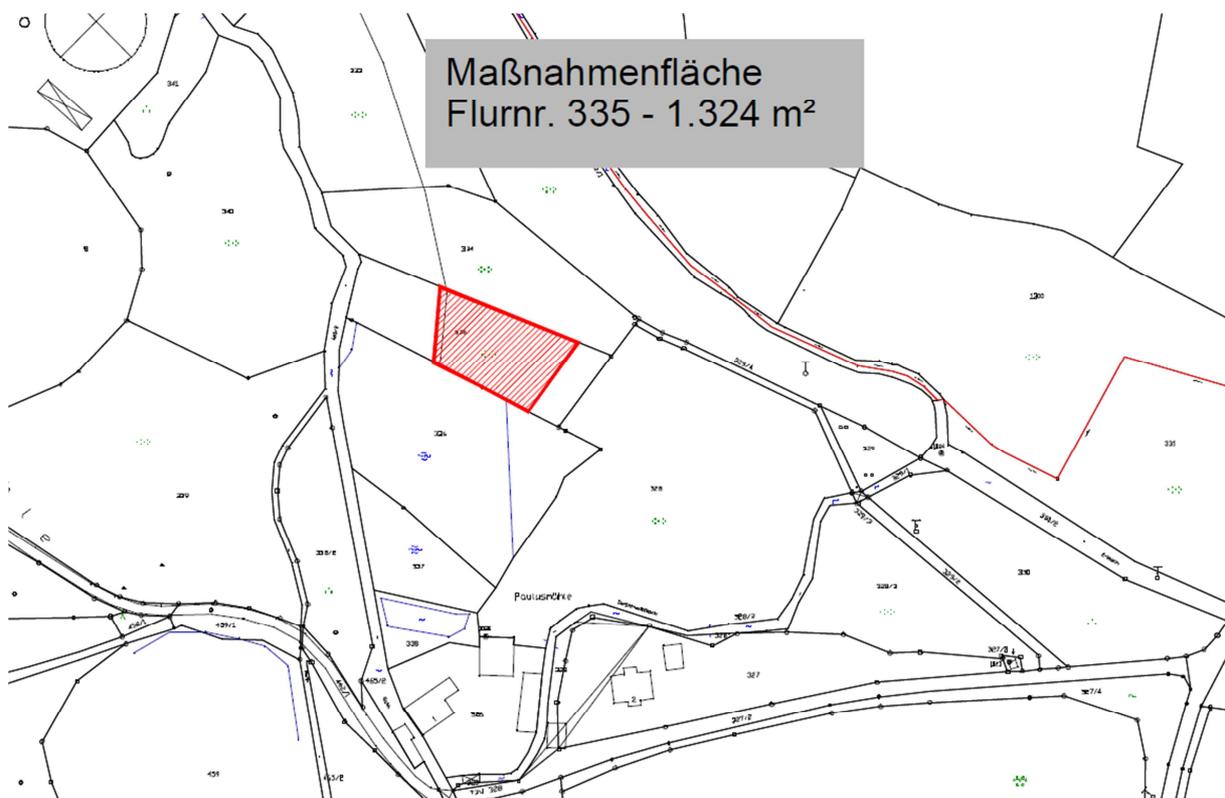


Abbildung 6: Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 335, Gmkg. Hofstetten

Die übrigen Ausgleichsflächen – Ausgleichsfläche 1, Waldsaumpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs (insgesamt 3.880 m²), sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen – bleiben von der vorliegenden Bebauungsplanänderung unberührt.

Nachfolgend sind zur Übersicht noch einmal alle externen Ausgleichsflächen aufgeführt:

Tabelle 1: Zusammenstellung der externen Ausgleichsflächen

Flur-Nr.	Gemarkung	Fläche	Anrechenbar
183	Heuberg	10.798 m ²	10.798 m ²
395	Heuberg	3.716 m ²	3.716 m ²
1293	Hilpoltstein	13.288 m ²	13.288 m ²
1294	Hilpoltstein	5.472 m ²	5.472 m ²
241	Hofstetten	13.013 m ²	2.013 m ²
335	Hofstetten	2.556 m ²	1.324 m ²
829	Hilpoltstein	5.224 m ²	6.478 m ²
614	Tiefenbach	16.178 m ²	12.200 m ²
		70.245 m²	55.289 m²

Gemeinsam mit der Waldsaumpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs mit einer anrechenbaren Fläche von 3.880 m² ergibt sich damit folgende

Gesamt-Ausgleichsfläche: 59.169 m²

Der oben ermittelte Ausgleichsbedarf (s. Kapitel 3.2.1) ist damit vollständig abgedeckt.

4 Aufstellungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-3 Gewerbegebiet „Kränzleinsberg – Erweiterung“ wurde ausgearbeitet vom

Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 28.09.2017

geändert: 25.01.2018

26.04.2018



Manfred Klos, Dipl.-Ing.

Ausgefertigt:

Hilpoltstein, den _____

Markus Mahl, 1. Bürgermeister