

# STADT HILPOLTSTEIN



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8-3

## GEWERBEGEBIET „KRÄNZLEINSBERG – ERWEITERUNG“

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 17.05.2023

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2 Allgemeine Hinweise .....	3
1.3 Planungsgebiet und gegenwärtige Bebauungssituation.....	4
<b>2 Planungsinhalt und wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>4</b>
2.1 Zeichnerische Änderungen.....	4
2.2 Änderung textlicher Festsetzungen .....	6
2.3 Sonstige Auswirkungen und Hinweise .....	7
<b>3 Umweltbericht.....</b>	<b>8</b>
3.1 Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	9
3.2 Eingriffsregelung .....	9
3.3 Artenschutz .....	10
<b>4 Aufstellungsvermerk.....</b>	<b>10</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 8-3 Gewerbegebiet „Kränzleinsberg – Erweiterung“ der Stadt Hilpoltstein ist im Jahr 2014 in Kraft getreten und wurde im Jahr 2018 zum ersten Mal geändert. Das Gebiet wurde abschnittsweise erschlossen, die Erschließung des dritten und letzten Bauabschnittes wurde im Jahr 2022 durchgeführt. Zwischenzeitig sind die Gewerbegebietsflächen bis auf wenige Bauparzellen verkauft. Die Parzellen wurden dabei, wie es in Gewerbegebieten häufig der Fall ist, bedarfsgerecht zugeschnitten, d. h. es wurde vom Parzellierungsvorschlag des ursprünglichen Bebauungsplanes abgewichen. Dies führt jedoch zum Teil zu bauplanungsrechtlichen Konflikten, weil die im Bebauungsplan festgesetzten Grundstückszufahrten lagemäßig nicht mehr passen und die geplanten, abweichenden Grundstückszufahrten häufig mit festgesetzten öffentlichen Parkflächen oder Baumpflanzungen kollidieren. Im Falle der Parzelle 20 (neu) im Westen des Gewerbegebietes war der Baulandbedarf eines Betriebes sogar so groß, dass ein Teil der öffentlichen Erschließungsanlagen überflüssig wurde. Die hier in einen Wendepplatz mündende Erschließungsstraße kann in der Folge um ca. 23 m verkürzt werden.

Mit der vorliegenden, 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8-3 „Kränzleinsberg – Erweiterung“ soll der Bebauungsplan im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen angepasst werden, um die geänderte Verkehrserschließung im Bereich des westlichen Wendepplatzes sowie die gewünschte Flexibilität bei Grundstückszufahrten, Parkplätze und Straßenbäume planungsrechtlich abzusichern. Darüber hinaus erfolgen kleinräumige Änderungen der Baugrenzen, Anpassungen der zulässigen Gebäudehöhen sowie eine textliche Änderung hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen.

## 1.2 Allgemeine Hinweise

Für die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung wurde das Planblatt der rechtsgültigen 1. Änderung Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2018 als Grundlage verwendet und in den relevanten Bereichen angepasst. Dabei wurden auch die vorgeschlagene Parzellierung an die bereits erfolgten Grundstücksverkäufe angeglichen und bereits vorhabende Gebäude aus den bereits erschlossenen Bauabschnitten nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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, zuletzt geändert mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 26.04.2018, 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. Die Erschließung des ersten Bauabschnitts erfolgte im Zeitraum 2015/2016. Der zweite Bauabschnitt wurde im Jahr 2018 erschlossen, der dritte erfolgte im Jahr 2022.

Die Bauflächen des Gewerbegebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt (Stand: September 2022) überwiegend verkauft. Etwa die Hälfte des Gebietes ist bereits bebaut, weitere Bebauungen werden zeitnah folgen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.8-3 ist deckungsgleich mit dem der 1. Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom 26.04.2018. Er beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 79 (Tfl.), 89 (Tfl.), 90 (Tfl.), 91 (Tfl.), 92 (Tfl.), 93 (Tfl.), 124 (Tfl.), 125/1 (Tfl.), 129 (Tfl.), 134 (Tfl.), 137 (Tfl.), 137/1 (Tfl.), 137/3 (Tfl.), 137/4 (Tfl.), 138, 139, 140, 140/1, 140/2, 140/3, 140/4, 140/5, 140/6, 140/7, 140/8, 140/9, 141, 141/1, 141/2, 141/6, 141/7, 142, 142/1, 142/2, 142/3, 143, 143/2 (Tfl.), 143/3, 143/4, 143/5, 143/6, 144/1 (Tfl.), 144/2 (Tfl.), 144/8, 153, 153/3, 153/4, 153/5, 153/6, 154 (Tfl.), 154/1 (Tfl.), 154/2, 154/3, 154/8 (Tfl.), 158 (Tfl.), 158/1 (Tfl.), 158/3, 180 (Tfl.), 180/10, 692/1 (Tfl.), 692/2(Tfl.) und 696/3 (Tfl.) der Gemarkung Hofstetten, Stadt Hilpoltstein, sowie 780 (Tfl.), 780/2 (Tfl.), 780/3 (Tfl.) und 786/2 (Tfl.) der Gemarkung Hilpoltstein, Stadt Hilpoltstein.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-3 Gewerbegebiet „Kränzleinsberg – Erweiterung“ beträgt rund 9,28 ha.

## 2 Planungsinhalt und wesentliche Auswirkungen

Im Folgenden werden die einzelnen Aspekte der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-3 „Gewerbegebiet Kränzleinsberg – Erweiterung“ erläutert, begründet und die wesentlichen Auswirkungen dargelegt.

### 2.1 Zeichnerische Änderungen

#### *Änderung der Verkehrserschließung im westlichen Geltungsbereich*

Während der Erschließung des dritten und letzten Bauabschnittes im Jahr 2022 musste die Erschließungsstraße mit Wendepplatz im Westen des Gewerbegebietes kurzfristig angepasst werden. Aufgrund des größeren Flächenbedarfs eines Gewerbebetriebes hat sich die Stadt Hilpoltstein entscheiden, die westliche Erschließungsstraße mit Wendepplatz zu verkürzen, um im Westen des Gewerbegebietes eine Bauparzelle mit der erforderlichen Größe von rund 1,4 ha zu erreichen (Parzelle 20 neu). Die Straße wurde um ca. 23 m gekürzt und die Form des Wendepplatzes an die neuen Gegebenheiten und verkehrlichen Erfordernisse angepasst. Die nach Süden abzweigende Verkehrsfläche (Vorbehaltsfläche) für eine eventuelle spätere Erweiterung wurde ebenfalls angepasst.

Zur besseren Veranschaulichung der beschriebenen Änderungen zeigt Abbildung 1 für den westlichen Geltungsbereich einen Vergleich der Planzeichnung des bisher rechtsverbindlichen Fassung (1. Änderung i. d. F. vom 26.04.2018) und der aktuellen, 2. Änderung des Bebauungsplanes.

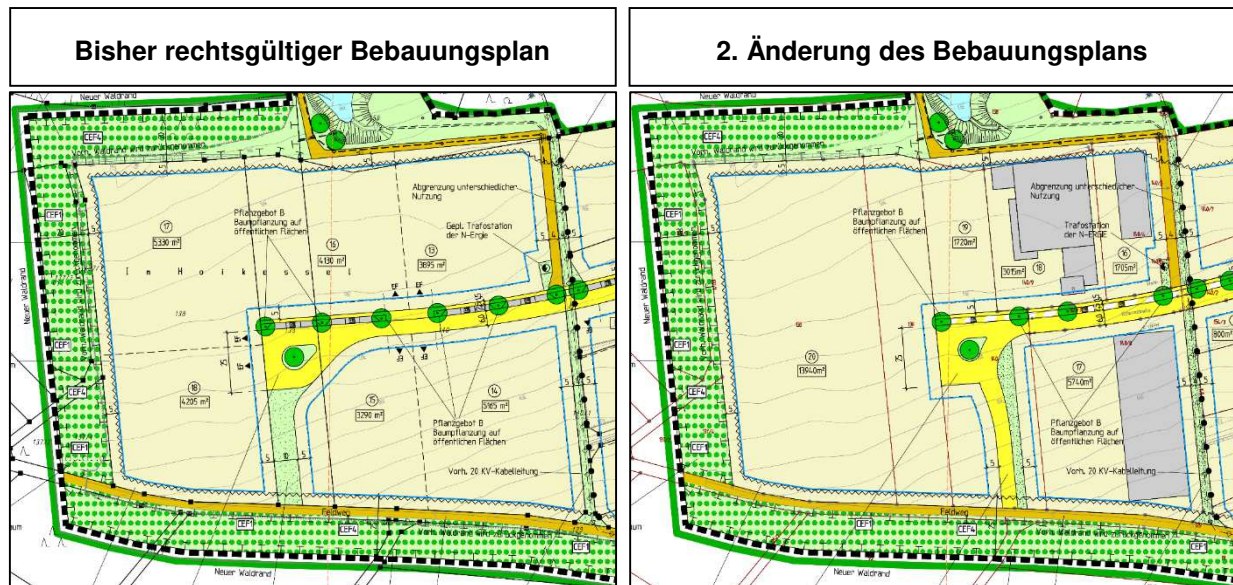


Abbildung 1: Westlicher Bereich des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans (links) und der 2. Änderung des Bebauungsplans (rechts) im Vergleich

### *Änderung Grundstückszufahrten, Parkflächen und Straßenbäume*

Wie bereits eingangs erwähnt, erfolgten im Zuge der Erschließung und bisherigen Bebauung einige Abweichungen von den im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Grundstückszufahrten. In der Folge mussten und müssen auch öffentliche Parkflächen und Baumstandorte angepasst werden. Um hier auch für zukünftige Vorhaben eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten, wird zukünftig eine straßenbegleitende „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (Planzeichen 6.3 gemäß PlanZV), mit der Zweckbestimmung „Parkstreifen mit Grundstückszufahrten und Einzelbäumen“, festgesetzt. Durch den Zusatz „Standorte variabel“ wird klargestellt, dass die Lage von Grundstückszufahrten, Parkplätzen und Baumpflanzungen innerhalb der dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung freigestellt ist und im Zuge der Erschließung festgelegt werden kann. Insbesondere werden auch keine Vorgaben Größe und Anzahl von zulässigen Grundstückszufahrten getroffen. Es sind somit auch mehrere Zufahrten je Gewerbegrundstück zulässig. Zwischen den Grundstückszufahrten sind im Rahmen der Erschließungsplanung öffentliche Parkflächen („Längsparkbuchten“) und Grünflächen mit Straßenbäumen vorzusehen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind dabei ebenfalls variabel, wobei die Gesamtzahl der Straßenbegleitbäume innerhalb des Gewerbegebietes entsprechend der Planzeichnung eingehalten werden sollte (siehe auch § 3 Buchstabe c der Änderungssatzung).

### *Änderung von Baugrenzen*

In zwei Teilbereichen wird die Baugrenze geändert:

Im Westen des Geltungsbereichs wird die Baugrenze an die veränderte Verkehrserschließung und den neuen Wendepunkt angepasst. Zur öffentlichen Erschließungsstraße wird wie bisher wieder ein Regelaufstand von 5,0 m vorgesehen.

Im Nordosten des Geltungsbereichs wird die östliche Baugrenze auf Parzelle 1 um 2,0 m nach Osten erweitert, um hier die ohnehin begrenzte bebaubare Fläche etwas zu erweitern.

### *Anpassung von Grundstücksgrenzen und Gebäudebestand*

Die Grundstücksgrenzen und der Gebäudebestand wurden gemäß Digitaler Flurkarte aktualisiert. Außerdem wurde die Parzellierung der noch nicht abgemarkten Bauparzellen an die aktuelle Vermarktungssituation angepasst. Diese Änderungen sind lediglich als nachrichtliche Übernahmen zu verstehen und haben keine Rechtswirkung im Sinne von Festsetzungen.

## **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, zuletzt geändert mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 26.04.2018, ihre volle Gültigkeit.

### *Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen (§ 3 Buchstabe a)*

In der bisher gültigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 8-3 waren folgende Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen (d. h. der Baugrenzen) zulässig: Garagen, Stellplätze, sowie Anlagen die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden diese Nebenanlagen wie folgt erweitert: Garagen und Stellplätze **einschließlich deren Zufahrten, sonstige Fahrwege**, Anlagen die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen **sowie untergeordnete Nebenanlagen für die Energie- und Wasserversorgung einzelner Baugrundstücke und Gebäude (z. B. Zisternen, Löschwassertanks, Trafostationen etc.)**.

Hierdurch erfolgt zum einen eine Klarstellung hinsichtlich Fahrwegen auf dem Betriebsgrundstück, die grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Das können insbesondere auch Feuerwehrezufahrten bzw. -umfahrten sein.

Zum anderen sollen untergeordnete Nebenanlagen für die Energie- und Wasserversorgung zukünftig ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Hierbei kann es sich um Zisternen und Löschwassertanks oder Trafostationen handeln, die für den jeweiligen Betrieb notwendig sind. Nicht erfasst sind von dieser Regelung dagegen größere, oberirdische Anlagen zur Energiegewinnung, welche städtebaulich deutlicher in Erscheinung treten und damit nicht mehr als untergeordnete Anlagen zu werten sind (z. B. Freiflächen PV-Anlagen, Klein-WKA etc.).

Diese Änderung erfolgt in erster Linie, um eine effizientere Nutzung der begrenzt verfügbaren Bauflächen zu ermöglichen und den Betrieben damit mehr Flexibilität bei der Nutzung des Baufensters zu gewähren.

### *Wandhöhe (§ 3 Buchstabe b)*

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan waren maximale Wandhöhen von 10,00 m im westlichen, topographisch tieferliegenden Bereich und 7,00 m im östlichen, höherliegenden Bereich festgesetzt (bzw. 8,00 m für Flachdächer).

Vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Flächensparens bzw. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) hält es die Stadt Hilpoltstein für städtebaulich vertretbar, dieses Maß der baulichen Nutzung im städtebaulich weniger expo-

niert, weil tiefer liegenden nördlichen Geltungsbereich, zu erhöhen. Hierdurch soll z. B. bei mehrgeschossigen Gebäuden eine effizientere Nutzung der überbauten Grundfläche ermöglicht werden, wodurch die Inanspruchnahme in der Fläche reduziert werden kann.

Es werden demnach zukünftig drei Teilgebiete mit von Süden nach Norden bzw. Nordwesten gestaffelten Wandhöhen festgesetzt:

- auf den Parzellen 3 bis 15 für Flachdächer  $WH_{FD} = 8,00$  m und für alle übrigen zulässigen Dachformen  $WH = 7,00$  m,
- auf den Parzellen 1 und 2 für alle zulässigen Dachformen  $WH = 10,00$  m, sowie
- auf den Parzellen 16 bis 20 für alle zulässigen Dachformen  $WH = 14,00$  m.

Die Definition der Wandhöhe, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8-3 eingeführt wurde, bleibt dabei unverändert:

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.

#### *Standortbindung für Straßenbäume (§ 3 Buchstabe c)*

Wie bereits in Kapitel 2.1 erläutert, entfällt zukünftig die Standortbindung für Straßenbegleitbäume entlang der inneren Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes. Es handelt sich hierbei um die Bäume innerhalb des als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzten Park- und Einfahrtstreifens. Die Standorte der hier gemäß Pflanzgebot B zu pflanzenden Laubbäume erster und zweiter Ordnung können nun frei gewählt werden, unter Berücksichtigung erschließungstechnischer und sonstiger fachlicher Erfordernisse. Die Gesamtzahl der Straßenbegleitbäume innerhalb des Gewerbegebietes hat sich jedoch an der aktuellen Planzeichnung zu orientieren (bislang 18 Bäume entlang der Edison- und Horchstraße). Um eine deutliche Unterschreitung der bisherigen Festsetzung – z. B. aufgrund zusätzlicher Grundstückszufahrten – zu vermeiden, wird eine Mindestzahl von 14 Straßenbegleitbäumen entlang der inneren Erschließungsstraßen (Edisonstraße und Horchstraße) festgesetzt.

## **2.3 Sonstige Auswirkungen und Hinweise**

#### *Öffentliche Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung*

Öffentliche Erschließungsanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen wurden im Rahmen des dritten Bauabschnittes im Jahr 2022 bereits weitestgehend hergestellt und berücksichtigen dabei bereits die vorliegende Änderungsplanung. Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind somit von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht unmittelbar berührt.

Unabhängig davon gelten die grundsätzlichen erschließungstechnischen Hinweise bezüglich der Leitungstrassen der N-ERGIE Netz GmbH sowie der Deutschen Telekom Technik GmbH, welche zuletzt bereits im Rahmen des 1. Bebauungsplanänderungsverfahrens vorgebracht wurden:

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. 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.

#### *Regenwasserzisternen*

Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

#### *Denkmalschutz*

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst keine vorhanden. Lediglich nördlich am nördlichen Randbereich befindet sich eine denkmalgeschützte Brunnenstube, die der Wasserversorgung von Hilpoltstein diene. Bei früheren Bauarbeiten in der Nähe kam ein knapp unter der Humusschicht liegender, aus Backsteinen gemauerter Wasserstollen zum Vorschein, der das oberflächennahe Grundwasser vom Kränzleinsberg zur Brunnenstube leitete. Die konkrete Anzahl und Ausdehnung dieser Wasserstollen ist jedoch nicht bekannt. Sollten diese bei Erdarbeiten zu Tage treten, sind diese als Relikte der historischen Wasserversorgung zu dokumentieren und nach Möglichkeit zu erhalten.

### **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 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. Aufgrund des geringen Umfangs der Bebauungsplanänderung erfolgt die Beurteilung verbal-argumentativ in zusammenfassender Kurzform.

Die geplanten Änderungen betreffen einen kleineren Teilbereich der öffentlichen Erschließungsanlagen, die überbaubare Grundstücksfläche und die zulässigen Wandhöhen.

Durch die Verkürzung der westlichen Erschließungsstraße um ca. 23 m, reduziert sich der Anteil an versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen geringfügig. Diese Fläche steht stattdessen als Bauland zur Verfügung und kann im Bereich der Parzelle 20 effizient genutzt werden. Auch die Erweiterung der außerhalb der Baugrenzen zulässigen Nebenanlagen sowie die Erhöhung der zulässigen Wandhöhen ermöglichen eine effizientere Baulandnutzung und helfen damit (in geringem Maße), neue Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermindern.

Die Erhöhung der Wandhöhe um bis zu 4,00 m im Vergleich zum alten Bebauungsplan bringt allerdings das Potenzial einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Erhebliche Auswirkungen werden jedoch dadurch vermindert, dass im topographisch höher gelegenen, südlichen Bereich des Planungsgebietes an der bislang zulässigen, maximalen Wandhöhe von 7,00 m bzw. 8,00 m (für Flachdächer) festgehalten wird. Die Erhöhung der Wandhöhe im Norden (Parzellen 1 und 2, WH max. 10,00 m) und (Nord-)Westen (Parzellen 16 bis 20, WH max. 14,00 m) führt zu einer, der natürlichen Topographie angepassten Staffelung der Gebäudehöhen. Hinzu kommt, dass die Flächen im Westen des Geltungsbereichs überwiegend von Wald umgeben sind und damit von außerhalb kaum einsehbar sind. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (insbesondere Fernwirkungen) werden somit weitestgehend vermieden.

Auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind somit infolge der Bebauungsplanänderung Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die geplanten Änderungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### 3.2 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8-3 vollständig abgearbeitet und im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung nochmals überarbeitet.

Da mit der vorliegenden, 2. Bebauungsplanänderung keine Veränderung des Geltungsbereichs einhergeht und keine zusätzlichen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden, ist eine Neubilanzierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Die Verkürzung der Erschließungsstraße führt zwar zu einer geringen Reduzierung des Versiegelungsgrades, diese liegt jedoch aus fachlicher Sicht unter der Erheblichkeitsschwelle. Der Aufwand einer Neubilanzierung stünde hier in keinem Verhältnis zur Planung, so dass hiervon abgesehen wird.

### 3.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange wurden bei der Ertaufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abgearbeitet und entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt. Diese wurden vollständig umgesetzt. Das Gewerbegebiet ist bereits erschlossen und zum Teil auch bereits bebaut.

Durch die kleinräumigen Änderungen der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie die teilweise Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe werden keinerlei Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Arten berührt. Eine Beeinträchtigung gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung kann damit ausgeschlossen werden. Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

## 4 Aufstellungsvermerk

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-3 Gewerbegebiet „Kränzleinsberg – Erweiterung“ wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG  
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt

aufgestellt: 29.09.2022  
geändert: 15.02.2023  
17.05.2023

**KLOS** GmbH & Co. KG  
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen  
und Städteplanung  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt

---

Christian Klos, Dipl.-Ing.

Ausgefertigt:

Hilpoltstein, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Markus Mahl, Erster Bürgermeister