

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans
„Sportzentrum-Neufassung“
Stadt Hammelburg



1

Teil A

1. Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Anlass der Erforderlichkeit

Aufgrund von Nachfragen zur Errichtung von nicht wesentlich störenden Betrieben und deren Umsetzung hat der Stadtrat der Stadt Hammelburg in seiner Sitzung am 05. Juli 2010 beschlossen, die städtische Bauabteilung wird beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum“ in Anlehnung an das in der Planung befindliche Gewerbegebiet „Hochstein-Süd“ um zusetzen. Die in Frage kommenden Grundstücksflächen sind Teilflächen aus Fl. Nrn. 2344, 2343, 2342 und 2341, Gemarkung Hammelburg.

In diesem Bereich soll u.a. eine Praxis für Physiotherapie geplant. Eine solche Einrichtung wird aufgrund der räumlichen Anordnung, trotz der Konkurrenzsituation mit einer andern Praxis, für sinnvoll gehalten.

Ursprünglich waren die Grundstücksflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 3.033 m² als MI-Fläche im Planbereich des Gewerbegebietes „Hochstein-Süd“ vorgesehen.

2. Plangebiet

2.1 Räumliche Lage/Verkehrsanbindung

Das Plangebiet „Sportzentrum-Neufassung“ befindet sich am Südrand der Stadt Hammelburg und wird über die Südumgehung „Anbindung Mitte“ sowie den Ortsstraßen „Friedhofstraße“ und „Adalbert-Stifter-Straße“ angebunden. Die Bundesautobahnauffahrt BAB 7 wird nach ca. 6 km in Richtung Bad Kissingen erreicht.

2.2 Planungsumgriff

Das Plangebiet hat einen Umgriff von ca. 15 ha. Und ist bis auf die neu dazukommende MI-Fläche von ca. 3.033 m² vollständig bebaut.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die von der 20.Änderung des Flächennutzungsplan betroffenen Teilgrundstücke aus den Fl. Nrn. 2344, 2343, 2342 und 2341, Gemarkung Hammelburg, befinden sich im Eigentum der Stadt Hammelburg.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan

In der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplans Der Stadt Hammelburg sind die Teilflächen aus den Grundstücken Fl. Nrn. 2344, 2343, 2342 und 2341, Gemarkung Hammelburg, als „gewerbliche Bauflächen (G)“ eingezeichnet. Um den Bebauungsplan „Sportzentrum-Neufassung umsetzen zu können, muss der rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Dieses Änderungsverfahren wird unter der „20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hammelburg geführt.

3.2 Landschaftsplanung

Im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan der Stadt Hammelburg wird auf Seite 86 für den Bereich des Schwimmbades folgendes ausgesagt:

„Parkplatz gegenüber Schwimmhalle als offenporig multifunktional nutzbare Fläche ausweisen, randlich eingrünen und mit Bäumen überstellen“. Diese Forderung wurde bereits umgesetzt.

Aussagen zu den Parkplätzen innerhalb des Planbereiches werden in einem separaten Teil der Begründung behandelt.

3.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanung Festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen sind für das neu auszuweisende MI-Gebiet insbesondere die Immissionsschutzgesetzgebung und die entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

3.4 Stadtentwicklungskonzept

Die Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sportzentrum“ mit der MI-Flächen von ca. 3.300 m² hat keinen negative Auswirkung auf die städtische Entwicklung der Stadt Hammelburg in diesem Bereich.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Angrenzend an den östlichen Geltungsbereich des in Aufstellung Befindlichen Bebauungsplanes „Sportzentrum-Neufassung“ grenzt Der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hochstein-Süd“ an. Die Planungsarbeiten für diesen Bereich ruhen zurzeit. Eine Weiterführung ist erst nach Einigung der Grundstückseigentümer möglich.

3.6 Bauliche Nutzungen

Das Plangebiet setzt sich überwiegend aus SO-Gebieten Freizeit- und Sportanlagen gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sowie zwei Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandelsbetrieben gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 zusammen. Die Flächen im Plangebiet sind mit ca. 98% bereits bebaut.

Beschreibung der einzelnen Sonderbauflächen

0. SO **Sondergebiet für Sportstätten gem. § 10 Abs.2 BauNVO**
Schwimmbad, Hallenbad, Dreifachturnhalle, Fußballfelder

1. SO-1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb „REWE“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² wo von 1.200 m² Lebensmittel beinhalten dürfen.

2. SO-2 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb ALDI“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m².

3. SO-3 Soldatenheim

4. SO-4 2-Feld Tennishalle und Plätze

5. SO-5 Reha-Center

6. SO-6 Voliere für Fundtaubensammelstelle

7. SO-7 Biker Anlage

8. SO-8 Modellauto-Rennstrecke

Weiterhin gehört zu den Nutzungen im Plangebiet das auf der

Gemeinbedarfsfläche errichtet Feuerwehrgerätehaus

4 Erschließung

Die Erschließung des MI-Gebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen mit direkter Anbindung an die Grundstücke. Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist bereits gesichert.

4

5. Parkplätze

Mit der Überarbeitung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sportzentrum“, werden auch die rechtsverbindlichen Festsetzungen neu überarbeitet. Insbesondere wird im Bebauungsplan „Sportzentrum-Neufassung“ der eingeplante, ab nie umgesetzte Parkplatz entlang der östlichen Grenze „Fußball-Rasenplatz-Erdplatz“-angrenzend an den Wirtschaftsweg Fl.Nr. 3292, Gemarkung Hammelburg realisiert.

„Parkplatz gegenüber Schwimmhalle als offenporig multifunktional nutzbare Fläche ausweisen, randlich eingrünen und mit Bäumen und Sträuchern überstellen“.

6. Grünordnung

98 % des Plangebietes sind bepflanzt. Für die neu hinzukommende MI-Fläche wird an deren ostwertigen Grundstücksgrenzen eine Bepflanzung mit „zwei-Reihigen Sträuchern“ festgesetzt. Weiterhin sind auf den Grundstücken 2 einheimische Laubbäume bzw. Obsthochstämme zu pflanzen (siehe unter BPL D. „Grünordnung“)

Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum-Neufassung“

Stadt Hammelburg



Teil B

5

1. Beschreibung der Planung

- Inhalte und wichtigen Ziele des Bebauungsplanes

Aufgrund von Nachfragen zur Errichtung von nicht wesentlich störenden Betrieben und deren Umsetzung hat der Stadtrat der Stadt Hammelburg in seiner Sitzung am 05. Juli 2010 beschlossen, die städtische Bauabteilung wird beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum“ in Anlehnung an das in der Planung befindliche Gewerbegebiet „Hochstein-Süd“ umzusetzen. Die in Frage kommenden Grundstücksflächen sind Teilflächen aus Fl. Nrn. 2344, 2343, 2342 und 2341, Gemarkung Hammelburg.

In diesem Bereich soll u.a. eine Praxis für Physiotherapie geplant. Eine solche Einrichtung wird aufgrund der räumlichen Anordnung, trotz der Konkurrenzsituation mit einer andern Praxis, für sinnvoll gehalten.

Ursprünglich waren die Grundstücksflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 3.033 m², als MI-Fläche im Planbereich des Gewerbegebietes „Hochstein-Süd“ vorgesehen.

- Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es wurde abgeprüft, ob es für die Errichtung einer Praxis für Physiotherapie, andere Standorte in Frage kommen könnte. Die Ausweisung des MI-Gebietes war bereits im Bauleitverfahren Gewerbegebietes „Hochstein-Süd“ Inhalt der Planungsabsichten. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde die Möglichkeit zur Errichtung einer Praxis für Physiotherapie angefragt. Da eine schnelle bzw. zügige Planung des Gewerbegebietes sich als sehr schwierig gestaltet, wurde das MI-Gebiet in die Überarbeitung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sportzentrum“ mit einbezogen. Andere Bauflächen die zur Verwirklichung der Praxis für Physiotherapie geeignet wären, stehen nicht bzw. stehen nur bedingt geeignet zur Verfügung.

2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des zu ändernden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sportzentrum“ wird im Änderungsverfahren unter „Sportzentrum-Neufassung“ geführt, beträgt ca. 15 ha. In dieser Flächenangabe ist die neu hinzu kommende MI-Flächen von ca. 3.033,81 m² mit eingerechnet. Weiterhin sind 98% der Gesamtfläche bereist baulich umgesetzt worden.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen ist es ausreichend, wenn der erforderliche Umweltbericht sich nur auf die neu hinzukommende MI-Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 3.033 m² bezieht.

3. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

- Fachgesetze

Für die vorliegende Planung sind die in § 1 a BauGB genannten Zielvorgaben zum Umweltschutz einschlägig.

Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und die landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Zudem behalten im Rahmen der Abwägung die in § 1 BNatSchG aufgeführten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ihre Gültigkeit.

Darüber hinaus sind die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 2 BNatSchG und Art 1 BayNatSchG zu beachten.

- Fachplanung

Im Flächennutzungsplan (FNPL) mit integriertem Landschaftsplan (LP) der Stadt Hammelburg (2006) ist das Plangebiet als GE-Gebiet dargestellt. Der Stadtrat der Stadt Hammelburg hat in seiner Sitzung am 26.09.2011 beschlossen, eine Teilfläche des GE-Gebietes als MI-Gebiet umzuwidmen. Das Umwidmungsverfahren wird unter der Bezeichnung „ 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hammelburg“ geführt.

4. Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie der Auswirkungen der Planungen

In diesem Kapitel wird eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auf die neu hinzu gekommene MI-Fläche vorgenommen und die im Zuge der Planungsrealisierung zu erwartenden (positiven und negativen) Auswirkungen auf die Umweltbelange bewertet.

4.1 Schutzgut Mensch

Mit der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Gewerbeentwicklung können Beeinträchtigungen von Menschen durch Emissionen (Schall und Gerüche) sowie durch den Verlust von Potenzialen für die Erholung- und Freizeitfunktion einhergehen.

Bestandsaufnahme:

Bedingt durch die Nutzung des E-Centers als Gewerbegebiet (wird in die Planung des Gewerbegebietes „Hochstein-Süd“ integriert) und den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sportzentrum“ umliegend Flächen, die zum Großteil sportlich genutzt werden, ist bereits ein anlagebedingter Lärmpegel vorhanden.

Die aktuelle Geräuschkulisse wird vorrangig durch die Sportanlagen, die südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportzentrum“ angrenzen, bestimmt. Diese sind u.a. das städtische Freibad, die Fußballplätze (auch Ausweichplätze) und die Tennisanlagen, die sich negativ auf die nördlich angrenzenden Wohnbereiche auswirken können. Gleichzeitig aber stellen die sportlichen Anlagen eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit dar.

7

Auswirkungen von Vorhaben, die im neu hinzukommenden Mischgebiet errichtet bzw. geplant sind

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben der Bau-Nutzungsverordnung-wird im § 6 Mischgebiete – darauf hingewiesen, Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind.

Als geplante Nutzungsarten im Mischgebiet sind u. a. vorgesehen:

Nördlich an die Wohnbebauung angrenzend – Gartenlanderweiterung von ca. 667,37 m²

Mittig an das geplante, angrenzende Gewerbegebiet „Hochstein-Süd“ – Errichtung einer Praxis für Physiotherapie mit Wohnhaus mit einer Fläche von ca.1.000,38 m²

Südlicher Bereich des Mischgebietes freie Baufläche mit einer Größe von ca.1.366,06 m²

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch eine Bebauung der Mischgebietsflächen keine erheblichen Emissionsbelastung zu erwarten sind. Die von den Sportanlagen ausgehenden, auf das MI-Gebiet einfließenden Emissionen halten sich Tagsüber bis auf Spitzenzeiten im Sommer in Grenzen. Nachts sind die gesetzlichen Immissionswerte einzuhalten bzw. werden eingehalten. Lediglich ist im Bereich der geplanten Praxis für Physiotherapie, ist bedingt durch die wechselnden Patienten, mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Jedoch ist das höhere Verkehrsaufkommen im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation im gesamten Planbereich unbedeutend.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die MI-Fläche hat keine besondere Bedeutung für Tiere und Pflanzen

Die Planung hat keine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

4.3 Schutzgut Boden

Die MI-Fläche ist durch die momentane landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überformt
Die Planung hat keine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden

4.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Grundwasser wird durch die beabsichtigten Baumaßnahmen nicht tangiert

Oberflächen- und Niederschlagswasser

Oberflächengewässer kommen im Mi-Gebiet nicht vor

Niederschlagswasser wird im Mi-Gebiet versickert und somit dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

4.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Planung lässt keine zukünftigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erkennen.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die baulichen Maßnahmen haben je nach Höhe der Gebäude in der Regel einen weiten Einfluss auf das Landschaftsbild. Im konkreten Fall wird die Fernwirkung durch die bereits vorbelastet Landschaft (Erdfunkstelle, durch die Hohen Häuser, E-Center mit Fahnenanlagen) minimal beeinträchtigt. Im Bebauungsplan ist deshalb an der ostwertigen Grenze des Geltungsbereiches eine Baum- und Heckenpflanzungen festgesetzt worden.

Eine erhebliche Auswirkung auf das Landschaftsbild ist somit nicht zu erkennen.

4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur-und sonstigen schützenswerte Sachgüter von der Planung betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Da die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten lässt, wird auf die Untersuchung der Wechselwirkung verzichtet.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bauleitplanung Baumaßnahmen vorbereitet werden, die keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft haben.

4.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wie unter Punkt 4.a gezeigt wurde, haben die durch die Planung möglichen Entwicklungen innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Nichtdurchführung der Planung wird keinen Einfluss auf den jetzigen Umweltzustand haben.

4.c Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist die logische Weiterentwicklung des Bebauungsplanes „Sportzentrum-Neufassung“. Andere Planungsmöglichkeiten waren somit nicht zu untersuchen.

5. Zusätzliche Angaben

5.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umwelterheblichkeit wurde auf Grund der geringen Größe des Planungsgebietes (MI-Gebietsfläche) und der Art der zukünftigen Nutzung verbal argumentativ dargestellt. Weiter Untersuchungen wurden über den bisherigen Kenntnisstand hinaus – nicht durchgeführt.

5.b Allgemeine verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Sportzentrum-Neufassung“ weist eine neue Fläche als Mischgebiet aus. Die Art und Dichte der zukünftigen Bebauung entspricht ländlichen Dimensionen. Die Planung bereitet keine Vorhaben vor, die erhebliche Auswirkungen auf Umwelt, Landschaft und Natur haben werden.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein ökologischer Ausgleich notwendig. Die Stadt Hammelburg wird Ausgleichsflächen in einer Größe von 573 m² nachweisen.


Hammelburg, den 15.02.2012

I.A.



W. Friedl
VFA

Gesehen



D. Mohr
Stadtbaumeister

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Vorbemerkung:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Bestandserfassung und Bewertung des Vorhabens erfolgt in der vorliegenden Begründung anhand des Leitfadens zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003)

10

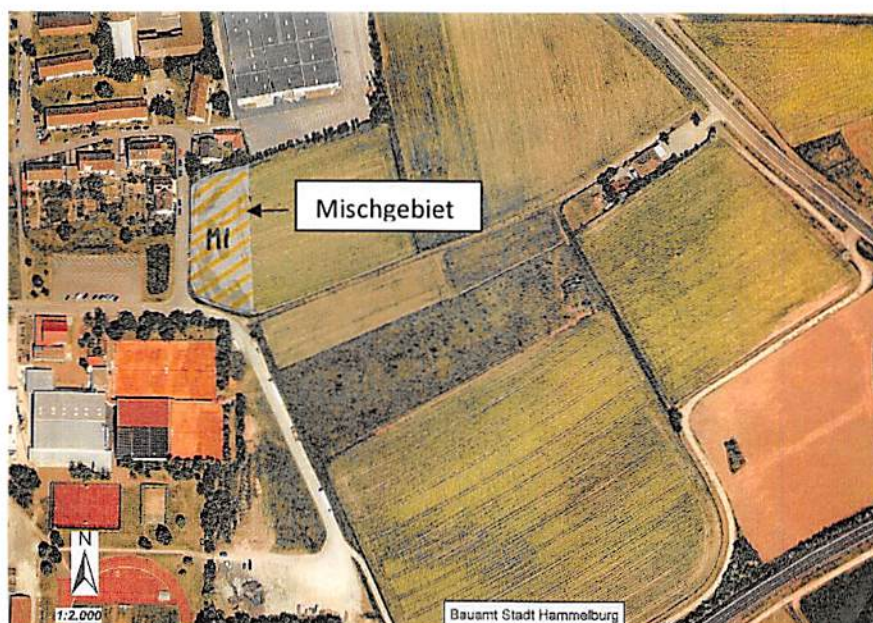
Erfassung und Bewertung des Vegetationsbestandes:

BESTANDSLISTE

Aufnahmedatum: 02.01.2012

| Nr. | Vorhandene Vegetationsstrukturen | Geplante Flächennutzung | Typ der Eingriffsschwere | Ökologische Wertigkeit |
|-----|----------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------|
| 0 | Ackerflächen | Mi-Gebiet ohne Erschließungsstraße (Straße ist Bestand) | Hoch | Geringe Bed. im oberen Wert |

Das Planungsgebiet (Mischgebiet) wird als landwirtschaftliche Fläche (Ackerflächen) genutzt.



Flächenbilanz für hinzukommende Mischgebietsfläche

11

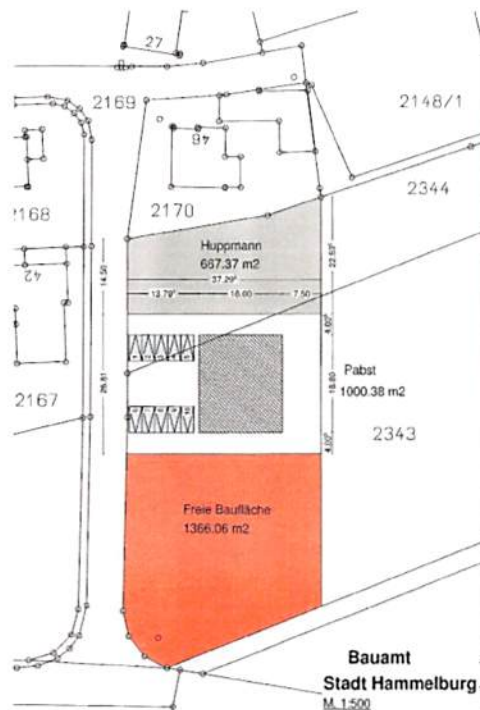
| | | | |
|---|---|-------|-------------------------|
| A | Verschmelzung einer Teilfläche mit dem Grundstück Fl.Nr2170, als Gartenland (Eine Bebauung ist in absehbarer Zeit nicht geplant) | Größe | 667,37 m ² |
| B | Bauparzelle - Mitte | Größe | 1.000,38 m ² |
| C | Bauparzelle - Süd | Größe | 1.366,06 m ² |
| D | Verkehrsfläche Erschließungsstraße (Bestand) | | |

Die Einteilung der Wertigkeit erfolgt auf Grundlage der „Eingriffsregelung für Bauleitplanung“. (siehe Matrix 7)

Durch die maximal zulässige GRZ von 0,6 für den Geltungsbereich ist der Eingriff nach Abb. 7 des Leitfadens in die **Eingriffsschwere Typ A** (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) einzustufen. Die Eingriffsfläche umfasst allerdings lediglich den neuen Eingriff durch das geplante MI-Gebiet, in die intensiv genutzte Ackerfläche Teilflächen aus dem Grundstücken Fl. Nr. 2344, 2343 und 2342, Gemarkung Hammelburg, da die übrigen Flächen bereits bebaut und intensiv genutzt werden.



Die **Eingriffsfläche** in der vorliegenden Bebauungsplanänderung hat somit nur eine Größe von insgesamt **3.033,81 m²** (siehe untenstehenden Übersichtsplan)



Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Trotz des dargestellten Eingriffs in die bestehenden Natur- bzw. Landschaftselemente sind auf Grund bzw. durch die Planung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der **Liste 2** des Leitfadens festzustellen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

| | |
|--|--|
| Verbot tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile z.B. Sockelmauern bei Zäunen | 2.16 „Soweit möglich sollen jedoch lebende Hecken und Zäune sockellos vorgesehen werden“ (Freiraumgebot unter Zäunen) |
|--|--|

Schutzgut Wasser

| | |
|--|---|
| Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestaltete Wasserrückhaltungs- bzw. Versickerungsmulden | 3.2 „Zur Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers von Lagerflächen und Dächern wird der Einbau von Regenwasserzisternen bzw. in naturnah gestaltete Wasserrückhaltungs- bzw. Versickerungsmulden vorgeschlagen“ |
|--|---|

Schutzgut Boden

| | |
|--|---|
| Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB) | 2.15 „Das anfallende Erdreich ist möglichst auf dem eigenen Grundstück ordnungsgemäß zu lagern und wieder einzubauen“ 2.18 „Alle sonst. Verkehrsflächen (Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten) sollen mit versickerungsfähigen Belägen (Schotterrasen, Rasengitter, humusverfugtes Pflaster) hergestellt werden“ |
|--|---|

13

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Nach der Erfassung und Bewertung der vorhandenen Natur und Landschaftselemente sowie der Festlegung der Schwere und des Umfangs des Eingriffs durch die vorliegende Planung, kann die erforderliche Ausgleichsfläche bestimmt werden.

Zur Anwendung des anzuwendenden Kompensationsfaktors liefert Abb. 7 des Leitfadens eine Bandbreite (0,3 bis 0,6), die durch die Art, Vielzahl und Wirksamkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der speziellen ökologischen Wertigkeit der Fläche (unterer bzw. oberer Wert) bestimmt wird.

Der Eingriffsbereich ist laut **Liste 1a** des Leitfadens grundsätzlich im oberen Wertbereich einzustufen. Da es sich bei den Flächen allerdings um intensiv genutzte Ackerflächen ohne jeglichen Baumbestand handelt, das Landschaftsbild, im konkreten Fall wird die Fernwirkung durch die bereits vorbelastet Landschaft (Erdfunkstelle, durch die Hohen Häuser, E-Center mit Fahnenanlagen) minimal beeinträchtigt, wird nicht der höchste Wert laut der **Liste 1a**, sondern ein mittlerer **Kompensationsfaktor von 0,5** angesetzt.

Die im Bebauungsplan (Mischgebiet) durch Planzeichen und Festsetzung (D2) vorgeschriebenen Baumpflanzungen werden durch Blattflächenfaktoren bilanziert:

Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche

$$3.033,81 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.517 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$$

$$./ \text{ Baumpflanzung auf den Grundstücken (7 Stück a`40 m}^2) = 280 \text{ m}^2$$

$$= 1.517 \text{ m}^2 - 280 \text{ m}^2 = 1.237 \text{ m}^2$$

./ Gutschrift vom Ökokonto der Stadt Hammelburg für den Ausbau Ringweges in Gauaschach in Höhe von **664 m²**

$$= 1.237 \text{ m}^2 - 664 \text{ m}^2 = \underline{\underline{573 \text{ m}^2 \text{ bereitzustellende Ausgleichsfläche}}}$$

Ausgleichsmaßnahmen:

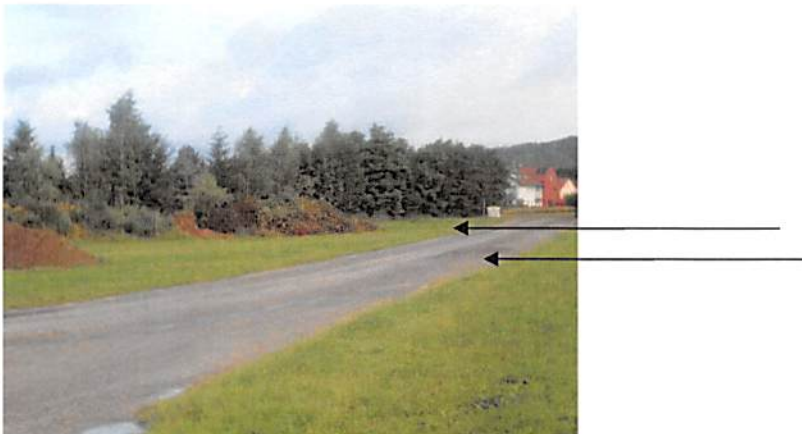
Der anhand der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von 573 m² wird wie folgt ausgeglichen:

14

Da der Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan (Mischgebietsfläche) in intensiv genutzte Ackerflächen erfolgt, soll der Ausgleich ökologisch wertvolle Grünflächen mit Baumbestand schaffen bzw. aufwerten

Vorschlag, der mit der Unteren Naturschutzbehörde noch abzustimmen ist wäre:

- a) Baumreihe (5 St Laub- oder Obstbäume) entlang der Zufahrt „Ausweichparkplatz ostwärts des Fußballplatzes“



- b) Aufwertung der Ausgleichsfläche südlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportzentrum-Neufassung“ durch Pflanzung von 10 Obsthochstämmen auf der Wiese



Die Schaffung der durch die Bebauung der MI-Fläche erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich aller damit verbunden Kosten gehen vollständig zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Grundlage für die Berechnung ist die Satzung der Stadt Hammelburg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB vom 21.12.2000.

15

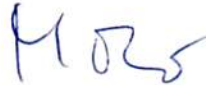
Hammelburg, den 15.02.2012

I.A.



W. Friedl
VFA

gesehen:



D. Mohr
Stadtbaumeister