

## **BEGRÜNDUNG**

zur

### **2. Bebauungsplan-Änderung "Heganger"**

**Stadt Hallstadt**

**Landkreis Bamberg**

Vorentwurf vom 19.05.2025

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1 Veranlassung zur Planung	3
1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	4
1.3 Verfahrensschritte	6
1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes	6
<b>2 ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>7</b>
<b>3 GEPLANTE ÄNDERUNG</b>	<b>7</b>
<b>4 GRÜNORDNUNG UND UMWELTBELANGE</b>	<b>10</b>
4.1 Angaben zur Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	10
4.2 Merkmale des Vorhabens	10
4.3 Standort des Vorhabens und bestehende Nutzungen	11
4.4 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	13
4.5 Zusammenfassende Einschätzung	14
<b>5 BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>14</b>

## ANHANG

## 1 PLANUNGSVERLAUF

### 1.1 Veranlassung zur Planung

Der Bebauungsplan „Heganger“ der Stadt Hallstadt gilt seit 2008. In dem im nördlichen Bereich ausgewiesenen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO GEH) befand sich zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein SB-Warenhaus der damaligen Betreiberin *real* mit 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (s. Anlage). Der Betrieb des SB-Warenhauses wurde 2024 von der Firma Kaufland Vertrieb SIGMA GmbH & Co. KG übernommen und weitergeführt. Dieser Betrieb wurde vom Landratsamt Bamberg auf einer deutlich verringerten Verkaufsfläche und mit geänderten Sortimenten genehmigt. Es werden vor allem die zentrenrelevanten Sortimente auf einer nun deutlich verkleinerten Verkaufsfläche angeboten. Die verbleibende freie Verkaufsfläche soll für Fachmärkte wie z. B. einen Getränkemarkt, einen kleinen und einen weiteren größeren Textilfachmarkt oder einen Spielwarenfachmarkt vorgesehen werden.

Neben dem Sondergebiet mit dem SB-Warenhaus setzt der Bebauungsplan noch ein weiteres Sondergebiet „GEH“ für eine Tankstelle und Waschstraße (s. Anlage) fest. Die Tankstelle wurde mittlerweile abgebrochen; die Waschstraße ist weiterhin vorhanden. Die bauliche Nutzung von diesem SO GEH soll in Gewerbegebiet (GE) geändert werden, um mehr Möglichkeiten für eine Nachnutzung zu eröffnen.

Dazu ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

Diese Änderung betrifft im Bereich des SB-Warenhauses lediglich die Änderung von textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Sortimenten und deren Verkaufsfläche. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) sowie die zeichnerische Festsetzung der Baugrenze und damit der Rahmen für bauliche Änderungen bleiben unverändert.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle erfolgt außer der o. g. Änderung der baulichen Nutzung in Gewerbegebiet keine weitere Änderung; die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Baugrenze bleiben unverändert.

Da die Stadt Hallstadt daran interessiert ist, dass die nach dem Auszug von *real* ungenutzte Fläche baldmöglichst wieder vollwertig genutzt werden kann, hat der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt am 19.05.2025 beschlossen, den Bebauungsplan „Heganger“ entsprechend zu ändern. Es handelt sich damit um die zweite Änderung des Bebauungsplans<sup>1</sup>.

Um die Nutzung des Areales für die Zukunft nachhaltiger zu gestalten und an die Anforderungen des Klimawandels anzupassen, werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes weitergehende grünordnerische Maßnahmen als bisher vorgesehen, die im Falle von Neubauten und umfassenden Änderungen des Bestandes umzusetzen sind.

Nach Rücksprache der Stadt Hallstadt mit dem Landratsamt Bamberg kann die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die die Wiedernutzbarmachung einer Teilfläche des Bebauungsplanes zum Ziel hat. Die Änderung der baulichen Nutzung von Sondergebiet in Gewerbegebiet in einem Teil des Änderungsbereiches hat Auswirkungen auf den Flächennut-

---

<sup>1</sup> Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Heganger“ erfolgte 2024 für den Bereich des ehemaligen Media-Marktes und ist hier nicht relevant.

zungsplan (FNP) der Stadt Hallstadt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Auftrag zur Bearbeitung dieser 2. Bebauungsplan-Änderung erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

## 1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

### Landesplanerische Beurteilung und Abstimmung mit der ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>

Eine gutachterliche Beurteilung der vorgesehenen Sortimente durch die Gesellschaft für markt- und Absatzforschung mbH (GMA) liegt vor (s. Anhang 1 und 2). Diese Beurteilung ist auch den Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft Bamberg-Bischberg-Hallstadt-Hirschaid (ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>) zugegangen. Von diesen wurde begrüßt, dass die zentrenrelevanten Sortimente um 22 % reduziert werden. Die Mitglieder der ARGE werden auch am vorliegenden Verfahren beteiligt.

### Hochwassergefahrenbereich

Der Änderungsbereich liegt – wie auch weite Teile seiner Umgebung – in der Hochwassergefahrenfläche eines HQ<sub>extrem</sub> (s. nachfolgende Abbildung 1).

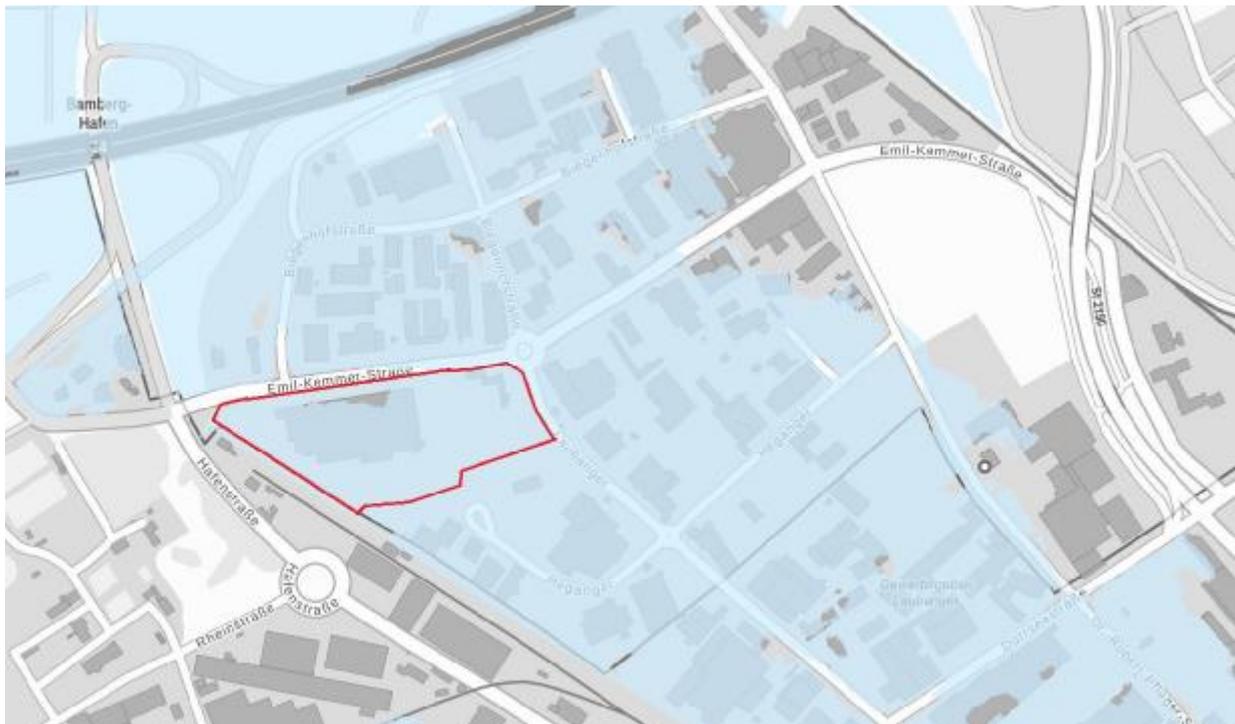


Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs (rote Linie) im Hochwassergefahrenbereich HQ<sub>extrem</sub> (hellblaue Fläche), Quelle: „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU)

Nach § 78b Abs.1 Satz 2 Nummer 1 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes:

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Bau-

gesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

Bei einem extremen Hochwasserereignis können Wasserstände von mehr als 1 bis 2 Meter über der Geländeoberkante im betroffenen Bereich auftreten (Quelle: BayernAtlas).

Da es sich im „Heganger“ um ein Gewerbegebiet handelt und die Vorwarnzeit für den Main insbesondere für ein extremes Hochwasserereignis als ausreichend für Evakuierungsmaßnahmen oder Betriebsschließungen angesehen werden kann, kann von einem ausreichenden Schutz für Leben und Gesundheit im Falle eines Hochwasserereignisses ausgegangen werden. Für die bauplanungsrechtliche Abwägung ist somit vor allem die Vermeidung erheblicher Sachschäden, die im Fall einer Überschwemmung in einem Gewerbegebiet in größerem Umfang entstehen könnten, zu berücksichtigen. Die vorgesehene Änderung von Sortimenten stellt diesbezüglich kein erhöhtes Risiko dar.

### Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans (s. blaue Linie in der nachfolgenden Abbildung 2) wird vom 3. Planänderungsverfahren (1. Änderung nach Erörterung) zum Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8 – Ausbaustrecke Nürnberg–Ebensfeld – Planfeststellungsabschnitt 22 – Bamberg (Planstand 12.06.2023) berührt. So wird es im Geltungsbereich zu Grunderwerb sowie zu vorübergehender Flächeninanspruchnahme durch die Deutsche Bahn kommen (s. farbige Flächen in Abb. 2). Daraus ergeben sich jedoch keine Aspekte, die die Planänderung bezüglich Sortimenten oder Verkaufsflächen berühren.

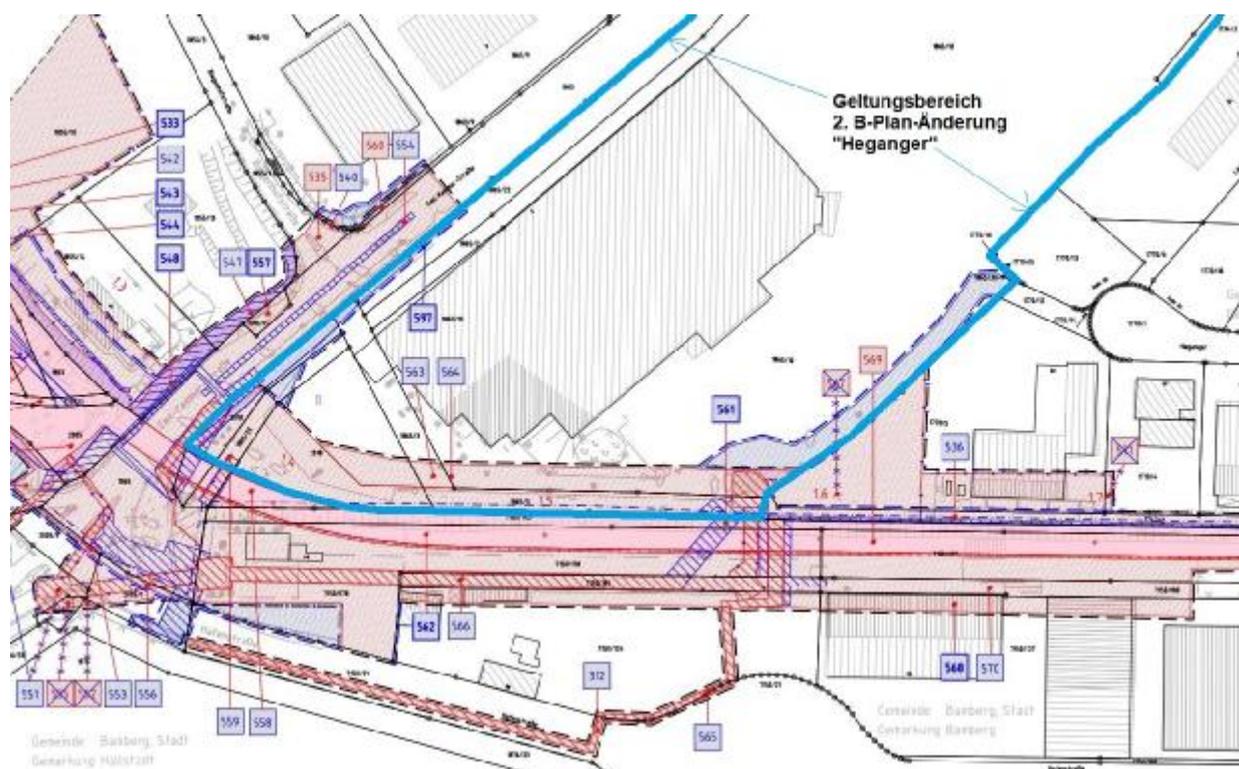


Abb. 2: Auszug aus Grunderwerbsplan, Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8, 1. Änderung nach Erörterung, Planstand 12.06.2023 (Unterlage 5.1.17, ergänzt von PGS, s. Text)

### Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Da die von der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung betroffene Fläche bei etwa 47.000 m<sup>2</sup> liegt, ergibt sich bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 eine Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> (47.000 m<sup>2</sup> x 0,6 = 28.800 m<sup>2</sup>).

Für Grundflächen zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen, um bestätigen zu können, dass die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, da andernfalls die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nicht möglich wäre.

Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 4 wird verwiesen.

## **1.3 Verfahrensschritte**

Die Bebauungsplan-Änderung wird gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Bamberg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

19.05.2025	Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Beschluss des Vorentwurfs
01.06.2025	ortsübliche Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
04.06. – 04.07.2025	Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
04.08.2025	Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss
01.09.2025	ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
02.09. – 02 10.2025	Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
November 2025	Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
Dezember 2025	Bekanntmachung Satzungsbeschluss

## **1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes**

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und

- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).

## 2 ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplan-Änderung „Heganger“ ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Flur-Nrn. 1865 (Emil-Kemmer-Straße), Gmkg. Hallstadt  
Im Osten: durch die Flur-Nr. 1805 (Laubanger), Gmkg. Hallstadt  
Im Süden: durch die Flur-Nr. 7150/143, Gmkg. Bamberg, und die Flur-Nrn. 1747/2, 1770/5, 1770/7, 1770/12, 1770/13, 1770/15 und 1865/30, Gmkg. Hallstadt  
Im Westen: durch Teile der Flur-Nrn. 1865/23 und 2018, Gmkg. Hallstadt

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flur-Nrn. 1770/16, 1794/3, 1865/2, 1865/3, 1865/10, 1865/22 und Teile der Flur-Nrn. 1865/23 und 2018 der Gemarkung Hallstadt, mit einer Fläche von 4,6748 ha.

## 3 GEPLANTE ÄNDERUNG

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Heganger“ von 2008 ist für den Bereich der aktuellen Änderung bisher Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (GEH) mit zwei verschiedenen Nutzungsbereichen festgesetzt:

### a) Sondergebiet GEH mit SB-Warenhaus und Baumarkt:

- SB Warenhaus mit max. 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF), davon max. 2.500 m<sup>2</sup> VKF für Lebensmittel
- Baumarkt mit max. 4.000 m<sup>2</sup> VKF

### b) Sondergebiet GEH mit Tankstelle und Waschstraße:

- Tankstelle und Waschstraße

Im Sondergebiet GEH mit dem SB-Warenhaus und dem Baumarkt sollen die Festsetzungen so angepasst werden, dass eine Teilfläche des bisherigen SB-Warenhauses künftig auch von Fachmärkten genutzt werden kann. Zudem soll die Beschränkung des Lebensmittelsortimentes so angepasst werden, dass ein Betrieb eines SB-Warenhauses mit einem realistischen höheren Anteil an Lebensmitteln möglich ist.

Im bisherigen SB-Warenhaus wurden vom vormaligen Betreiber *real* bisher die folgenden Sortimente auf den folgenden Verkaufsflächen angeboten (s. Anhang 1, dort Seite 21):

Nahversorgungsrelevante Sortimente (davon Lebensmittel: 3.611 m <sup>2</sup> )	4.513 m <sup>2</sup>
Zentrenrelevante Sortimente (u. a. Bekleidung, Haushaltswaren, Glas-Porzellan-Keramik, Schuhe)	1.865 m <sup>2</sup>
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (u. a. Elektrogeräte, Auto- und Fahrradzubehör)	1.292 m <sup>2</sup>
<b>Summe SB-Warenhaus (Real)</b>	<b>7.670 m<sup>2</sup></b>

Inzwischen werden von der neuen Betreiberin die nachfolgend aufgeführten Sortimente auf den nachfolgend aufgeführten verringerten Verkaufsflächen angeboten (s. Anhang 1, dort Seite 6):

Nahversorgungsrelevante Sortimente (davon Lebensmittel: 3.417 m <sup>2</sup> )	4.071 m <sup>2</sup>
Zentrenrelevante Sortimente	207 m <sup>2</sup>
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	318 m <sup>2</sup>
Kassenzone und Planungsreserve	136 m <sup>2</sup>
Summe SB-Warenhaus (Kaufland) <sup>2</sup>	4.732 m <sup>2</sup>

Der Betrieb des SB-Warenhauses mit der aufgeführten Verkaufsfläche und den ebenfalls aufgeführten Sortimenten wurde vom Landratsamt Bamberg mit Baugenehmigung vom 17.12.2024 genehmigt.

Im Gebäude des SB-Warenhauses wird derzeit aufgrund der Verringerung der Fläche des SB-Warenhauses eine Fläche von 2.944 m<sup>2</sup> nicht genutzt. Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente im SB-Warenhaus wurde zudem im Vergleich um 22 % reduziert.

Die frei werdende Fläche soll künftig durch bis zu drei Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.250 m<sup>2</sup> genutzt werden, was derzeit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich ist. Es ist auch nicht anzunehmen, dass ein anderer Betreiber ein SB-Warenhaus mit der derzeit zugelassenen Fläche betreiben wird, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Der neuen Betreiberin des SB-Warenhauses liegen für die freie Fläche konkrete Anfragen für einen Getränkemarkt mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einen Spielwarenfachmarkt mit ebenfalls 1.000 m<sup>2</sup> VKF oder einen Textilfachmarkt mit 1.000 m<sup>2</sup> VKF und zudem einen weiteren kleinen Textilfachmarkt mit 250 m<sup>2</sup> VKF vor.

Die neue Betreiberin des SB-Warenhauses hat die Verträglichkeit der Fachmärkte durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) prüfen lassen und gemeinsam mit der Stadt Hallstadt eine Abstimmung mit der Arbeitsgemeinschaft B<sup>2</sup>H<sup>2</sup> durchgeführt. In der Vorabstimmung mit der Arbeitsgemeinschaft wurde vor allem die Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente (um 22 %) begrüßt<sup>3</sup> und es wurde festgestellt, dass die geplanten Nutzungen den Zielen der ARGE nicht widersprechen. Es werden daher in der Änderung des Bebauungsplanes innerhalb der bisher für das SB-Warenhaus zugelassenen Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> maximal drei Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 2.250 m<sup>2</sup> zugelassen. Zulässig sind danach innerhalb dieser Verkaufsfläche Fachmärkte

- mit nicht zentrenrelevantem Sortiment ohne weitere Beschränkung,
- ein Fachmarkt für Getränke auf max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- ein Fachmarkt für Bekleidung (gemischtes Sortiment) und Wäsche auf max. 250 m<sup>2</sup>,
- ein Fachmarkt für Bekleidung (gemischtes Sortiment) und Wäsche oder ein Fachmarkt für Spielwaren auf jeweils max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Aufgeführt ist das jeweilige Hauptsortiment. Daneben können ein untergeordnetes zentrenrelevantes Randsortiment in einem branchenüblichen Rahmen von bis zu 15 % und nicht zentrenrelevante Sortimente ohne Beschränkung angeboten werden.

Nach der Übernahme des Betriebes überschreitet das Lebensmittelsortiment des SB-Warenhauses das gemäß Bebauungsplan zulässige Sortiment um ca. 917 m<sup>2</sup>. Zuvor hatte die

<sup>2</sup> Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind Zugangs-Mall sowie Windfang nicht hinzuzurechnen.

<sup>3</sup> Protokoll ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup> vom 11.09.2024

Überschreitung in diesem Sortiment bei einer Fläche von 3.611 m<sup>2</sup> bereits bei 1.111 m<sup>2</sup> gelegen. Die derzeit von der Betreiberin angebotene Verkaufsfläche für Lebensmittel wurde vom Landratsamt Bamberg bereits mit 3.417 m<sup>2</sup> genehmigt<sup>4</sup>. In der Zwischenzeit hat sich zudem die Sortimentsaufteilung in SB-Warenhäusern gewandelt. Der Anteil an Non-Food-Flächen wird, wie auch im vorliegenden Fall ersichtlich, deutlich verringert. Es ist daher für Betreiber kaum noch möglich, SB-Warenhäuser, die regelmäßig eine Verkaufsfläche von mindestens 4.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> aufweisen, mit nur noch 2.500 m<sup>2</sup> VKF für Lebensmittel zu betreiben.

Es erscheint daher sinnvoll, mindestens die von der neuen Betreiberin genutzte Verkaufsfläche des Lebensmittelsortiments, besser aber noch einen Puffer bis zu der von *real* genutzten Fläche zuzulassen. Daher wird in der vorliegenden Änderung eine Verkaufsfläche für Lebensmittel von 3.600 m<sup>2</sup> vorgesehen, um noch einen gewissen Spielraum für die Zukunft zu haben. Auch dies wurde von der GMA in einer Auswirkungsanalyse geprüft. Die GMA stellt dazu fest, dass auch diese höhere Verkaufsfläche als tragbar einzuordnen ist (s. Anhang 2, dort Seite 5).

Zulässig soll weiterhin auch ein Bau- und/oder Gartenmarkt mit maximal 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sein. Letztlich nur zur Klarstellung werden neben dem Baumarktsortiment in den textlichen Festsetzungen auch die regelmäßig in Baumärkten mit angebotenen Sortimente aus dem Garten- bzw. Zoobereich mit aufgeführt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine neue und zukunftsfähige Nutzung der Immobilie ermöglicht werden, um so für den durch den Auszug des bisherigen Betreibers des SB-Warenhauses bedingten Leerstand möglichst rasch eine Nachfolgenutzung zu etablieren.

Für die Bestimmung der nahversorgungsrelevanten Sortimente, die zentrenrelevanten und die nicht-zentrenrelevanten Sortimente gilt die zum Zeitpunkt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens aktuelle Sortimentsliste des Interkommunalen Entwicklungskonzepts (IEK) für die Besondere Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid (ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>)<sup>5</sup>. Diese ist entsprechend in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter A 1 aufgenommen.

Die bauliche Nutzung im Bereich der bisherigen Tankstelle wird in Gewerbegebiet geändert, um hier mehr Optionen für die Zukunft zu ermöglichen. Der im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässige nicht-großflächige Einzelhandel wird auf den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel beschränkt. Zudem werden die für die Gewerbegebiete in der unmittelbaren Umgebung geltenden Ausschlüsse von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie von Vergnügungsstätten auch für dieses neue Gewerbegebiet festgesetzt.

Ver- und Entsorgung sind gesichert und werden von der Änderung der Sortimente nicht berührt.

#### Auswirkungen:

Gemäß Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ist davon auszugehen, dass sich keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen gemäß LEP-Beeinträchtungsverbot sowie den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO ergeben. Das Vorhaben dient der zukunftsorientierten Weiternutzung des von *real* aufgege-

<sup>4</sup> Bescheid vom 17.12.2024 (Az.: 20240477)

<sup>5</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes für die Besondere Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid (ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>) vom 17.05.2022, Ludwigsburg/Dresden/Hamburg/Köln/München, Seite 76

benen SB-Warenhauses. Die Plan-Änderung dient somit der Vorbeugung eines in Form eines Leerstands/einer Brachfläche drohenden städtebaulichen Missstands. Die sonstigen zu erwartenden Umverteilungseffekte werden als gutachterlich vertretbar angesehen.

*„Die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte sind rein wettbewerblicher Natur, da sich die geplanten Nutzungen in eine sehr intensive Wettbewerbslandschaft nahezu „geräuschlos“ im Sinne möglicher Beeinträchtigungen einfügen.“<sup>6</sup>*

## **4 GRÜNORDNUNG UND UMWELTBELANGE**

### **4.1 Angaben zur Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Das gegenständliche Vorhaben kann anhand der Anlage 3 UVPG der Nummer 18.8 „*Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüf-wert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;*“ (in Verbindung mit Nummer 18.6) zugeordnet werden. In der Anlage 1 Spalte 2 UVPG findet sich die Eintragung „A“.

Bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 UVPG mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, führt die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung gemäß § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt.

Im Folgenden werden die nötigen Angaben zur Durchführung der Vorprüfung zusammengestellt.

### **4.2. Merkmale des Vorhabens**

Die grundsätzlichen Merkmale des Vorhabens können dem Kapitel 1.1 entnommen werden.

Hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen kommt es im Hinblick auf die Schutzgüter des UVPG (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) zu keiner relevanten Beanspruchung, da es sich lediglich um eine Änderung der Flächenkategorie *Sonstiges Sondergebiet* in *Gewerbegebiet* handelt und auch die relevanten Parameter wie Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Geschossigkeit unverändert bleiben.

Die betriebsbedingten Wirkfaktoren (Entstehung von Abfällen i. S. d. Kreislaufwirtschaftsgesetzes, Lärm- und Abgasbelastung) bleiben in ihrer Intensität im Wesentlichen ebenfalls auf gleichem Niveau.

Es ist von keiner erhöhten Anfälligkeit für Störfälle, Unfälle oder dergleichen, die durch den Klimawandel bedingt sind, auszugehen. Es werden keine gefährlichen Stoffe oder Technologien verwendet, die ein Risiko für die menschliche Gesundheit darstellen z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.

---

<sup>6</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Auswirkungenanalyse zur geplanten Umstrukturierung Kaufland in Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße; München 2024, Seite 46

### 4.3 Standort des Vorhabens und bestehende Nutzungen

Das Änderungsgebiet ist aktuell gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO GEH) festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 und die Geschossflächenzahl 1,2. Als Nutzungen im nordöstlichen Teilbereich sind Tankstelle und Waschstraße zulässig. Die Nutzungen im zentralen Teil sind als SB-Warenhaus mit maximal 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und davon maximal 2.500 m<sup>2</sup> Lebensmittel sowie maximal 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Baumarkt festgesetzt.

Das Bebauungsplangebiet liegt aktuell im Rahmen der zulässigen Bebauung gemäß der Grundflächenzahl überwiegend als versiegelte Fläche vor. Neben den Gebäuden sind die nötigen Pkw-Stellflächen in Pflasterbauweise sowie die notwendigen Erschließungs- und Rangierwege in Asphaltbauweise vorhanden. Eine Durchgrünung des Gebiets ist aktuell durch Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und randlich angeordnete Grünflächen gegeben.

Nachfolgende Tabelle behandelt die Schutzkriterien gemäß Nr. 2.3 der Anlage 3 UVPG im Umkreis von 1.000 m um das geplante Vorhaben. Die Schutzkriterien „gesetzlich geschützte Biotope“ und „Bodendenkmäler“ werden abweichend in einem Umkreis von 500 m betrachtet:

Schutzkriterium	Name / Schutzgebiet	Betroffenheit durch das Vorhaben
<b>Natura 2000 Gebiete gem. § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG</b>	Altwässer an der Regnitzmündung bei Bamberg und bei Viereth (6031-371.02)	Durch die geplanten Änderungen werden keine das Schutzkriterium beeinträchtigenden Nutzungen festgesetzt. Eine Betroffenheit ist nicht zu erwarten.
<b>Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG</b>	nicht vorhanden	keine Betroffenheit
<b>Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 BNatSchG</b>	nicht vorhanden	keine Betroffenheit
<b>Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG</b>	nicht vorhanden	keine Betroffenheit
<b>Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG</b>	Säugries (LSG-00474.01)	Durch die geplanten Änderungen werden keine das Schutzkriterium beeinträchtigenden Nutzungen festgesetzt. Eine Betroffenheit ist nicht zu erwarten.
<b>Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG</b>	nicht vorhanden	keine Betroffenheit
<b>Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen gem. § 29 BNatSchG</b>	nicht vorhanden	keine Betroffenheit

<b>Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG</b>	BA-1150-006 BA-1150-008 BA-1151-002 6031-1129-000	Durch die geplanten Änderungen werden keine das Schutzkriterium beeinträchtigenden Nutzungen festgesetzt. Es findet keine Überbauung der Hecken und Brachflächen statt. Eine Betroffenheit ist nicht zu erwarten.
<b>Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG</b>	nicht vorhanden	keine Betroffenheit
<b>Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 WHG</b>	nicht vorhanden	keine Betroffenheit
<b>Hochwasser-Risikogebiete gem. § 73 WHG</b>	Der Geltungsbereich liegt im Hochwassergefahrenbereich HQ <sub>extrem</sub> des Mains, jedoch nicht im Hochwassergefahrenbereich HQ <sub>100</sub> .	Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses des Mains werden die Flächen im Geltungsbereich überflutet. Aufgrund der langen Vorwarnzeit und der Möglichkeit, die Flächen außerhalb der Gebäude rechtzeitig zu räumen, ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der Geltungsbereich ist nicht vom HQ <sub>100</sub> betroffen.
<b>Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG</b>	Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ <sub>100</sub> des Mains (24.11.1952). Nördlich der Bundesautobahn BAB A70 und der Bundesstraße B 26 befindet sich das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet HQ <sub>100</sub> des Mains (28.03.2018).	Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses des Main werden die Flächen im Geltungsbereich überflutet. Aufgrund der langen Vorwarnzeit und der Möglichkeit die Flächen außerhalb der Gebäude rechtzeitig zu räumen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der Geltungsbereich ist nicht vom HQ <sub>100</sub> betroffen. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
<b>Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</b>	Derartige Gebiete sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.	keine Betroffenheit
<b>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des</b>	Im Umkreis von einem Kilometer um den Geltungsbereich befinden sich überwiegend Gewerbe- und Industrieflächen ohne Wohnnut-	Aufgrund der vorherrschenden Nutzungen ohne dauerhaften Aufenthalt ist keine Betroffenheit festzustellen.

<p><b>§ 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungs-gesetzes</b></p>	<p>zung, bzw. freie Feldflur nordwestlich der Bundesstraße B 26 und der Bundesautobahn BAB A70. Im Untersuchungsraum befinden sich lediglich in Hallstadt an der Ecke Seebachmarter – An der Feuerwehr zwei Wohngebäude</p>	
<p><b>Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften</b></p>	<p>Bodendenkmal D-4-6031-0087 Siedlung der römischen Kaiserzeit.</p>	<p>Durch die geplanten Änderungen werden keine tiefgreifenden Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals vorgenommen. Eine Betroffenheit ist nicht zu erwarten.</p>

#### 4.4 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Im Untersuchungsgebiet sind keine Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturdenkmäler oder geschützten Landschaftsbestandteile, Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete vorhanden, somit ergeben sich auf diese Gebiete keine Auswirkungen durch das Vorhaben.

Das am nordwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes befindliche FFH-Gebiet „Altässer an der Regnitzmündung bei Bamberg und bei Viereth“ ist durch das Vorhaben nicht betroffen. Es findet im Umfeld des Schutzgebietes keine Bebauung statt, die in die geschützten Lebensraumtypen eingreift und es werden keine Lebensräume der geschützten Arten zerstört oder nachhaltig (z. B. durch Stoffeinträge, Entwässerung, Verlust von Wirtspflanzen, etc.) negativ beeinträchtigt. Es werden keine Lebensraumtypen nach Anhang I beansprucht und keine Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie beeinträchtigt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Säugries“ befindet sich ebenfalls am nordwestlichen Rand des Untersuchungsgebiets. Den Schutzzwecken gemäß Schutzgebietsverordnung steht die geplante Änderung nicht entgegen. Es findet keine Bautätigkeit (z. B. Erhöhung der Gebäudekubatur, etc.) statt, die sich visuell oder standörtlich auf das Landschaftsschutzgebiet auswirkt.

Durch das Vorhaben werden keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i.V. mit Art. 23 BayNatSchG (wie z. B. arten- und strukturreiches Dauergrünland oder Streuobstwiesen) nachhaltig beeinträchtigt, da im Bereich der kartierten Biotope keine Bautätigkeit erfolgt und auch kein Stoffeintrag auf die Biotope einwirkt. Es findet keine Rodung von Gehölzen oder die Umwandlung/Umbruch von Dauergrünland statt.

Das im Untersuchungsgebiet vorhandene vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet wird durch das Vorhaben nicht berührt. Es findet keine zusätzliche Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet über das bisher festgesetzte Maß statt, demnach geht kein Retentionsraum verloren. Der Geltungsbereich ist lediglich durch seltene Hochwasserereignisse eines HQ<sub>extrem</sub> erfasst. Der Geltungsbereich ist von Hochwasserereignissen HQ<sub>100</sub> nicht betroffen.

Gebiete, in denen die Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht bekannt.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte liegen nicht vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Wohngebieten ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Ein Bodendenkmal ist im engeren Untersuchungsraum vorhanden. Aufgrund der Entfernung zum geplanten Änderungsbereich ergeben sich keine Beeinträchtigungen, da dort keine Bautätigkeit beabsichtigt ist. Baudenkmäler, Denkmalensembles oder landschaftsprägende Denkmäler liegen nicht vor. Archäologisch bedeutsame Landschaften im engeren Sinne liegen nicht vor. Am Vorhabenstandort sind keine kulturhistorisch bedeutsamen Elemente und Oberflächenformen (z. B. Ackerterrassen) der historischen Kulturlandschaft vorhanden.

#### **4.5 Zusammenfassende Einschätzung**

Durch Änderung des Bebauungsplans werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzkriterien der Nr. 2.3 der Anlage 3 des UVPG hervorgerufen, es ist mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Eine vollumfängliche Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht erforderlich.

### **5 BETEILIGTE FACHSTELLEN**

Am Bebauungsplanänderungs-Verfahren werden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein können, beteiligt:

1. Landratsamt Bamberg
2. Regierung von Oberfranken
3. Wasserwirtschaftsamt Kronach
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
5. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
6. Industrie- und Handelskammer Oberfranken, Bayreuth
7. Handwerkskammer Oberfranken, Bayreuth
8. Ordnungsamt Hallstadt
9. Deutsche Bahn – DB InfraGO AG
10. Eisenbahn-Bundesamt, Nürnberg
11. Bayernhafen GmbH & Co. KG, Bamberg
12. PLEdoc GmbH, Essen

#### Nachbargemeinden:

13. Stadt Bamberg
14. Gemeinde Bischberg
15. Gemeinde Breitengüßbach
16. Gemeinde Gundelsheim
17. Markt Hirschaid
18. Gemeinde Kemmern
19. Gemeinde Memmelsdorf
20. Gemeinde Oberhaid

---

Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 19.05.2025  
Ku-24.086.7

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:

Planungsgruppe **S t r u n z**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg  
( 0951 / 9 80 03 - 0



i. A. Kutzner

Anlage

Auszug aus dem Bebauungsplan „Heganger“ von 2008

