

BEGRÜNDUNG

zur

2. Bebauungsplan-Änderung "Heganger"

Stadt Hallstadt

Landkreis Bamberg

Entwurf vom 15.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1 PLANUNGSVERLAUF	3
1.1 Veranlassung zur Planung	3
1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	4
1.3 Verfahrensschritte	7
1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes	7
2 ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	7
3 GEPLANTE ÄNDERUNG	8
4 GRÜNORDNUNG UND UMWELTBELANGE	11
4.1 Angaben zur Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	11
4.2. Merkmale des Vorhabens	11
4.3 Standort des Vorhabens und bestehende Nutzungen	11
4.4 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	14
4.5 Zusammenfassende Einschätzung	15
5 BETEILIGTE FACHSTELLEN	15

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 m² 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 Bebauungsplans¹.

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-

¹ 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 B²H²

Eine gutachterliche Beurteilung der vorgesehenen Sortimente durch die Gesellschaft für markt- und Absatzforschung mbH (GMA) liegt vor (s. Anhang 1 und 2)². Diese Beurteilung ist auch den Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft Bamberg-Bischberg-Hallstadt-Hirschaid (ARGE B²H²) zugegangen. Von diesen wurde begrüßt, dass die zentrenrelevanten Sortimente um 22 % reduziert werden. Die Mitglieder der ARGE sind auch am vorliegenden Verfahren beteiligt.

Hochwassergefahrenbereich

Der Änderungsbereich liegt – wie auch weite Teile seiner Umgebung – in der Hochwassergefahrenfläche eines HQ_{extrem} (s. nachfolgende Abbildung 1).

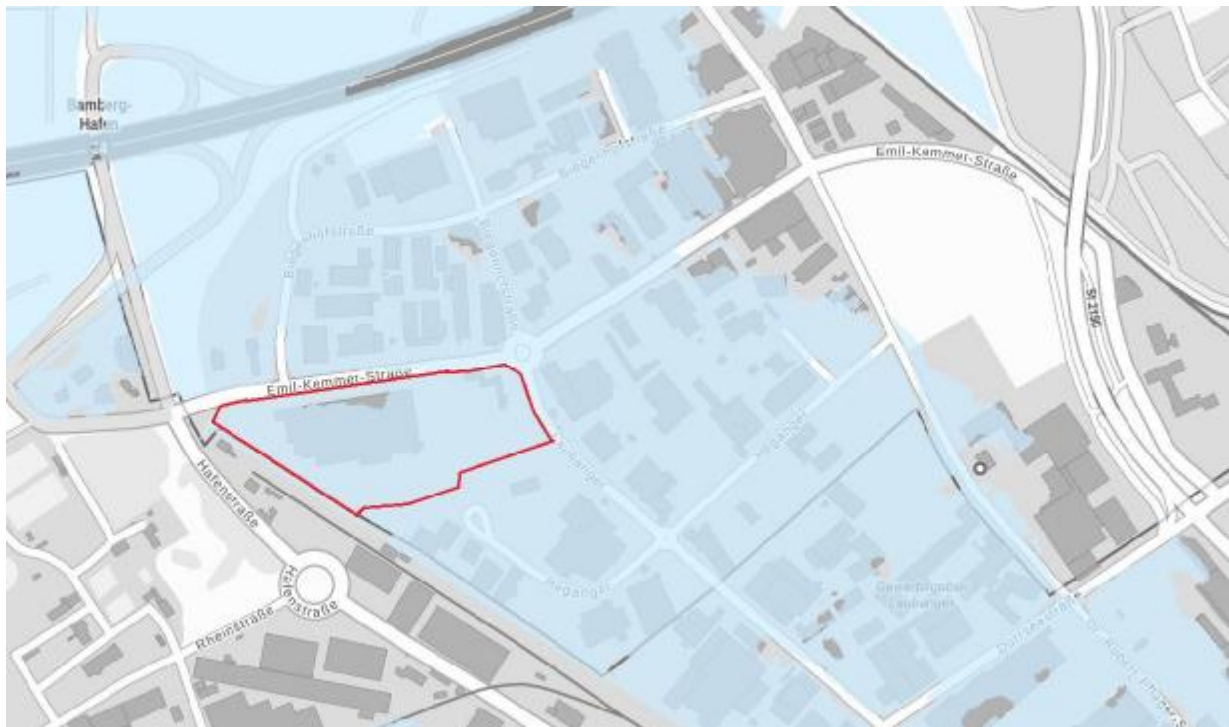


Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs (rote Linie) im Hochwassergefahrenbereich HQ_{extrem} (hellblaue Fläche), Quelle: „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU)

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

² Anhang 1 wurde mittlerweile hinsichtlich einiger Parameter überarbeitet und aktualisiert. An der grundsätzlichen gutachterlichen Aussage zur Zulässigkeit der Verkaufsflächen ändert sich nichts (siehe auch Kapitel 3 in dieser Begründung).

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 Baugesetzbuches 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.

Ferngasleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung verlaufen Ferngasleitungen der Ferngasnetzgesellschaft mbH, die im Plan eingetragen sind. Hier ist ein jeweils 10 m breiten Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungsachse) mit darin geltendem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu berücksichtigen. Des Weiteren sind hier die Ausführungen des Merkblatts der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ zu beachten. Dieses Merkblatt liegt bei der Stadt Hallstadt vor und ist bei entsprechenden Vorhaben dort anzufragen.

Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans (s. dicke schwarze Strichellinie 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 innerhalb der dünnen schwarzen bzw. blauen Strichellinie in Abbildung 2).

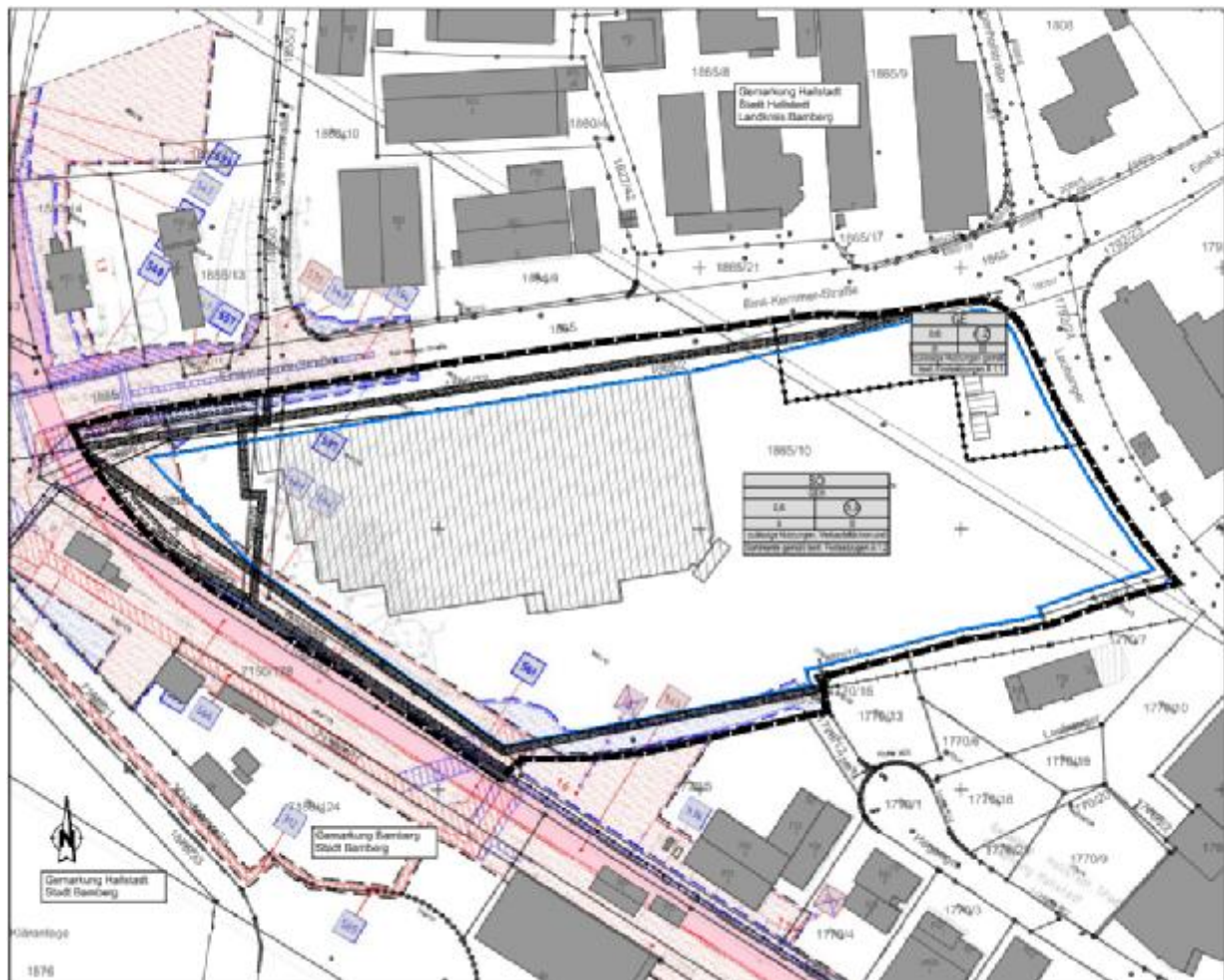


Abb. 2: Auszug aus Grunderwerbsplan, Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8, 1. Änderung nach Erörterung, Planstand 12.06.2023 (Unterlage 5.1.17, ergänzt von PGS, s. Text)

Daraus ergeben sich jedoch keine Aspekte, die die Planänderung bezüglich Sortimenten oder Verkaufsflächen berühren. Gemäß § 19 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz dürfen im Bereich der Veränderungssperre *wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen (der Bahn) erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden*. Die durchgezogene dünne blaue Linie in Abbildung 2 zeigt die Baugrenze aus dem Bebauungsplan „Heganger“. Innerhalb dieser Linie liegen durch das Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8 nur temporär beanspruchte Flächen. Ein Konflikt durch die aufliegende 2. Bebauungsplan-Änderung liegt nicht vor, aktuell sind keine baulichen Änderungen in diesem Bereich vorgesehen. Sollten in Zukunft bauliche Änderungen beabsichtigt sein, ist dies erst nach dem Auslaufen der Veränderungssperre möglich.

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 m² liegt, ergibt sich bei der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 eine Grundfläche von über 20.000 m² (47.000 m² x 0,6 = 28.800 m²).

Für Grundflächen zwischen 20.000 m² und 70.000 m² 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
15.09.2025	Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss
01.10.2025	ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
06.10. – 07.11.2025	Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Dezember 2025	Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
Januar 2026	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. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).

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 m² Verkaufsfläche (VKF),
davon max. 2.500 m² VKF für Lebensmittel
- Baumarkt mit max. 4.000 m² 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 ²)	4.513 m ²
Zentrenrelevante Sortimente (u. a. Bekleidung, Haushaltswaren, Glas-Porzellan-Keramik, Schuhe)	1.865 m ²
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (u. a. Elektrogeräte, Auto- und Fahrradzubehör)	1.292 m ²
Summe SB-Warenhaus (Real)	7.670 m ²

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 ²)	4.071 m ²
Zentrenrelevante Sortimente	207 m ²
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	318 m ²
Kassenzone und Planungsreserve	136 m ²
Summe SB-Warenhaus (Kaufland) ³	4.732 m ²

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.

³ Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind Zugangs-Mall sowie Windfang nicht hinzuzurechnen.

Im Gebäude des SB-Warenhauses wird derzeit aufgrund der Verringerung der Fläche des SB-Warenhauses eine Fläche von 2.944 m² 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 m² 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 m² Verkaufsfläche, einen Spielwarenfachmarkt mit ebenfalls 1.000 m² VKF oder einen Textilfachmarkt mit 1.000 m² VKF und zudem einen weiteren kleinen Textilfachmarkt mit 250 m² 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 B²H² durchgeführt. In der Vorabstimmung mit der Arbeitsgemeinschaft wurde vor allem die Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente (um 22 %) begrüßt⁴ 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 m² maximal drei Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 2.250 m² zugelassen. Zulässig sind danach innerhalb dieser Verkaufsfläche Fachmärkte

- mit nicht zentrenrelevantem Sortiment ohne weitere Beschränkung,
- ein Fachmarkt für Getränke auf max. 1.000 m² Verkaufsfläche,
- ein Fachmarkt für Bekleidung (gemischtes Sortiment) und Wäsche auf max. 250 m²,
- ein Fachmarkt für Bekleidung (gemischtes Sortiment) und Wäsche auf max. 1.000 m² Verkaufsfläche oder ein Fachmarkt für Spielwaren auf max. 900 m² Verkaufsfläche.

Da sich die Festsetzungen zu den Obergrenzen der Verkaufsflächen und zur Anzahl der Fachmärkte in dem durch den Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet hier auf ein Grundstück beziehen, bestehen gegen die Begrenzung der Sortimente und der Betriebe auf diese Weise keine Bedenken.

Aufgeführt ist für die Fachmärkte 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.

Da in dem geplanten Spielwarenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² neben dem Hauptsortiment auf 10 bis 20 % der Verkaufsfläche das nicht-zentrenrelevante Randsortiment Kinderwagen, Kindermöbel, Kinderautositze angeboten werden wird, wird die zulässige Verkaufsfläche des Spielwarensortiments auf maximal 900 m² Verkaufsfläche angepasst. Unter Berücksichtigung der Sonderregelung des Ziels 5.3.4 des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) wird hier die zulässige Verkaufsfläche eingehalten (s. die Ausführungen der GMA in Anhang 1, Kapitel IV, Ziffer 5, sowie Anhang 3).

Nach der Übernahme des Betriebes überschreitet das Lebensmittelsortiment des SB-Warenhauses das gemäß Bebauungsplan zulässige Sortiment um ca. 917 m². Zuvor hatte die Überschreitung in diesem Sortiment bei einer Fläche von 3.611 m² bereits bei 1.111 m² gelegen. Die derzeit von der Betreiberin angebotene Verkaufsfläche für Lebensmittel wurde vom Landratsamt Bamberg bereits mit 3.417 m² genehmigt⁵. In der Zwischenzeit hat sich zudem

⁴ Protokoll ARGE B²H² vom 11.09.2024

⁵ Bescheid vom 17.12.2024 (Az.: 20240477)

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 m² aufweisen, mit nur noch 2.500 m² 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 m² 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). Dies wird (gemäß Mitteilung im Verfahren) auch von der Höheren Landesplanung mit Blick auf den Bestandsschutz mitgetragen.

Zulässig soll weiterhin auch ein Bau- und/oder Gartenmarkt mit maximal 4.000 m² 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 B²H²)⁶. 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 gilt der für die Gewerbegebiete in der unmittelbaren Umgebung festgesetzte Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie von Vergnügungsstätten auch für dieses neue Gewerbegebiet.

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* aufgegebenen 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.

⁶ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes für die Besondere Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid (ARGE B²H²) vom 17.05.2022, Ludwigsburg/Dresden/Hamburg/Köln/München, Seite 76

„Die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte sind rein wettbewerblicher Natur, da sich die geplanten Nutzungen in eine sehr intensive Wettbewerbslandschaft nahezu „geräuschlos“ im Sinne möglicher Beeinträchtigungen einfügen.“⁷

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.

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 m² Ver-

⁷ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Auswirkungsanalyse zur geplanten Umstrukturierung Kaufland in Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße; München 2025, Seite 46

kaufsfläche und davon maximal 2.500 m² Lebensmittel sowie maximal 4.000 m² 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
Natura 2000 Gebiete gem. § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	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.
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	nicht vorhanden	keine Betroffenheit
Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 BNatSchG	nicht vorhanden	keine Betroffenheit
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG	nicht vorhanden	keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG	Säugries (LSG-00474.01)	Durch die geplanten Änderungen werden keine das Schutzkriterium beeinträchtigenden Nutzungen festgesetzt. Eine Betroffenheit ist nicht zu erwarten.
Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG	nicht vorhanden	keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen gem. § 29 BNatSchG	nicht vorhanden	keine Betroffenheit
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	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.

Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG	nicht vorhanden	keine Betroffenheit
Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 WHG	nicht vorhanden	keine Betroffenheit
Hochwasser-Risikogebiete gem. § 73 WHG	Der Geltungsbereich liegt im Hochwassergefahrenbereich HQ _{extrem} des Mains, jedoch nicht im Hochwassergefahrenbereich HQ ₁₀₀ .	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 ₁₀₀ betroffen.
Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG	Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ ₁₀₀ des Mains (24.11.1952). Nördlich der Bundesautobahn BAB A70 und der Bundesstraße B 26 befindet sich das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet HQ ₁₀₀ 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 ₁₀₀ betroffen. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Derartige Gebiete sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.	keine Betroffenheit
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Im Umkreis von einem Kilometer um den Geltungsbereich befinden sich überwiegend Gewerbe- und Industrieflächen ohne Wohnnutzung, bzw. freie Feldflur nordwestlich der Bundesstraße B 26 und der Bundesautobahn BAB A70. Im Untersuchungsraum befinden sich lediglich in Hallstadt an der Ecke Seebach-	Aufgrund der vorherrschenden Nutzungen ohne dauerhaften Aufenthalt ist keine Betroffenheit festzustellen.

	marter – An der Feuerwehr zwei Wohngebäude	
Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften	Bodendenkmal D-4-6031-0087 Siedlung der römischen Kaiserzeit.	Durch die geplanten Änderungen werden keine tiefgreifenden Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals vorgenommen. Eine Betroffenheit ist nicht zu erwarten.

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 „Altwässer 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 struktureiches 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_{extrem} erfasst. Der Geltungsbereich ist von Hochwasserereignissen HQ₁₀₀ 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 lie-

gen 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, geändert am 15.09.2025
Ku-24.086.7

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:

Planungsgruppe STRUNZ
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39
96052 Bamberg
(0951 / 9 80 03 - 0



i. A. Kutzner

Anlage

Auszug aus dem Bebauungsplan „Heganger“ von 2008

