



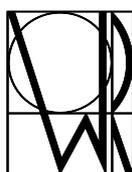
Stadt Hallstadt
Landkreis Bamberg

**15. Änderung des
Flächennutzungsplanes
im Bereich der Bebauungsplanänderung
“Mainstümpfel“**

VORENTWURF

Begründung
in der Fassung vom 27.02.2019

Bearbeitung:



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

STADT HALLSTADT
LANDKREIS BAMBERG

**15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
IM BEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
„MAINSTÜMPFEL“**

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM VORENTWURF
IN DER FASSUNG VOM 27.02.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	4
2.	Inhalt und Ziel der Änderung	4
3.	Umfang der Änderung	4
4.	Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)	6
4.1	Einleitung	6
4.1.1	<i>Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans</i>	6
4.1.2	<i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung</i>	6
4.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	6
4.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	8
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	8
4.4.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung</i>	8
4.4.2	<i>Maßnahmen zum Ausgleich</i>	9
4.5	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	9
4.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	9
4.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	9

1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Hallstadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, aus dem Jahr 1994. Die letzte und gleichzeitige 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 31.01.2018 beschlossen worden.

2. Inhalt und Ziel der Änderung

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt hat in seiner Sitzung vom 27.02.2019 die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Grund der Änderung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Mainstümpfel“. In diesem Bereich soll die bestehende Sonderbaufläche nach Norden ausgeweitet werden und im östlichen Anschluss an diese Fläche eine gewerbliche Baufläche entstehen. Am östlichen Ende der Erschließungsstraße „Alte Gundelsheimer Straße“ wird zusätzlich noch eine öffentliche Parkfläche geschaffen, die die innerstädtische Parksituation auch für Busse verbessern soll.

Der Stadt Hallstadt reagiert mit der Flächennutzungsplanänderung auf die konkrete Erweiterungsabsicht des schon bestehenden Lebensmitteldiscounters nach Norden. In diesem Zug soll gleichzeitig die gewerbliche Entwicklung der Stadt Hallstadt in diesem Gebiet vorangetrieben werden, um den Standort „Hallstadt“ auch wirtschaftlich im interkommunalen und interregionalen Wettbewerb gut zu positionieren.

Die betroffenen Grundstücke sind derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche und öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Durch das vorliegende Änderungsverfahren wird die Darstellung in Sonderbaufläche, „gewerbliche Baufläche“ und „Straßenverkehrsfläche“ geändert. Des Weiteren wird für den zukünftigen Parkplatz eine Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz ausgewiesen.

Das Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es also, dieser Nachfrage durch Ausweisung an Gewerbeflächen entgegen zu wirken und weitere Arbeitsplätze zu schaffen.

3. Umfang der Änderung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes „Mainstümpfel“ liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Hallstadt in der Gemarkung Hallstadt.

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die frühere Trasse der ehemaligen Kreisstraße BA 5 und die anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die freie Flur.
- im Osten: durch das Grundstück der DB Strecke „Bamberg – Hof“.
- im Süden: durch die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ und die Sonderbaufläche.
- im Westen: durch die öffentliche Verkehrsfläche „Lichtenfelser Straße“.

Von der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Flurstücke, alle Gemarkung Hallstadt, betroffen:

- 2468, 2469, 2470, 2471, 2810/3, 3647/2, 3647/3 ganz
- 2466, 2477, 2823 teilweise.

Die Änderungsfläche umfasst ca. 2,37 ha.

Die übrigen Darstellungen und Festsetzungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

Abgrenzung des Geltungsbereiches (o.M.)

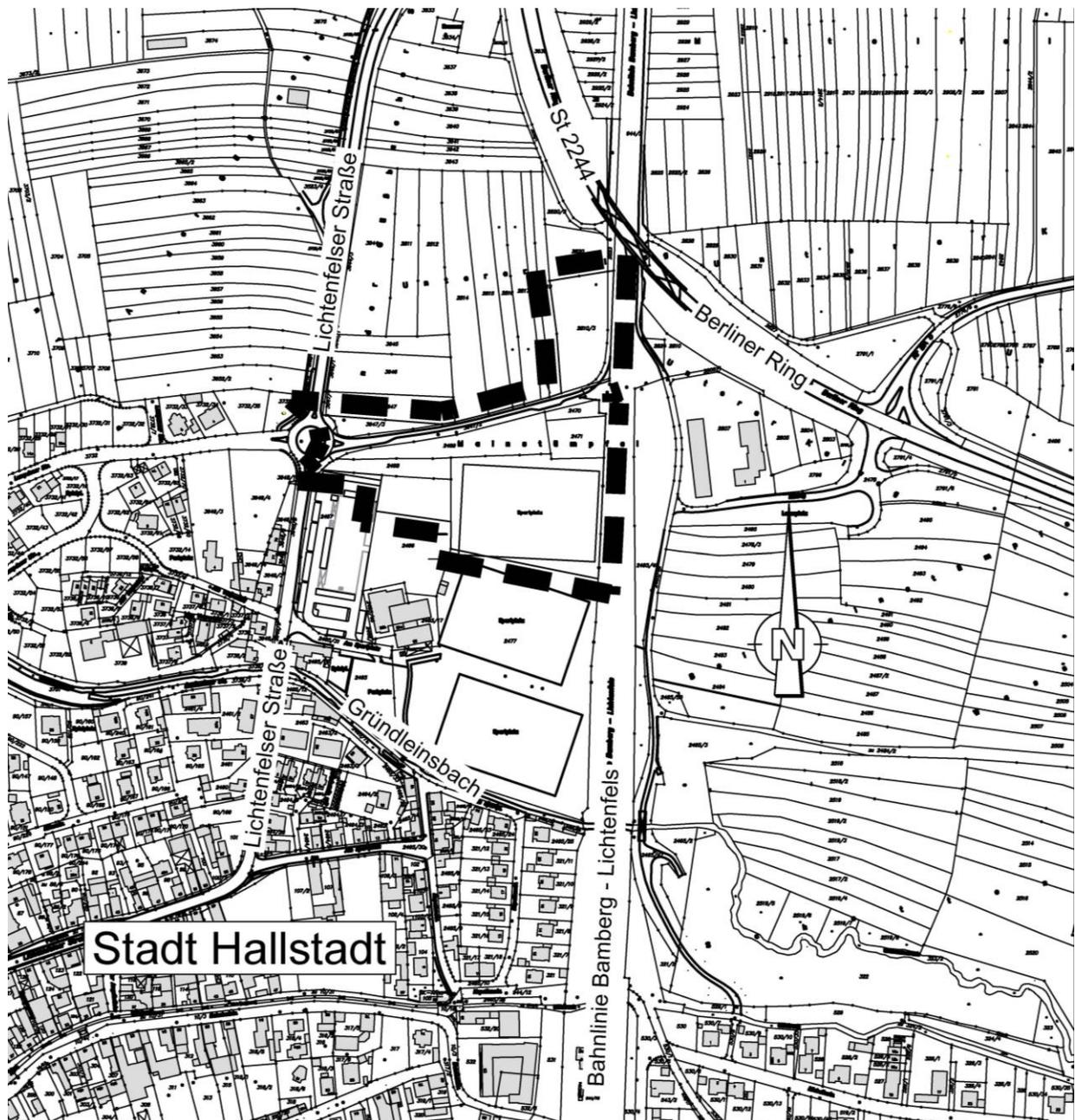


Abb. 1: Übersichtskarte Geltungsbereich Flächennutzungsplan

4. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

siehe Kap. 2 der Begründung.

4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Im Regionalplan gehört der Planungsbereich zur der Region Oberfranken West (4). Dazu werden im Regionalplan folgende Aussagen getroffen:

- Lage: Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Bamberg, das Gebiet gehört zum landschaftliches Vorbehaltsgebiet „Itz-Baunach-Hügelland“
- kein Regionaler Grünzug betroffen
- Schaffung weiterer Arbeitsplätze, vor allem im verarbeitenden Gewerbe
- Stärkung der Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur der Region

4.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Klima / Luft

Klimatisch betrachtet gehört der Geltungsbereich zum Naturraum Main-Regnitz-Talgebiet, bei dem sich die von den Hängen abfließende Kaltluft sammelt. Hier treten vermehrt Spät- und Nachtfröste auf, die Tauwasserspende und Nebelhäufigkeit liegt höher als an den umgebenden Hängen. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt im überwiegenden Teil bei ca. 8°C. Die Vegetationsperiode dauert mit 206 bis 210 Tagen (LEK) relativ lang. Die Jahresniederschläge fallen mit 600 – 650 mm, bzw. 550 mm im Bamberger Becken vergleichsweise zu Bayern geringer aus.

Aufgrund der Versiegelung im Gewerbegebiet kann in potenzielle Bereiche der Kaltluftentstehung eingegriffen werden. Des Weiteren wird durch sogenannte „Gebäuderiegel“ die Frischluftzufuhr für die Innenbereiche der Stadt am Rande beeinträchtigt. Durch die Nutzungsänderung kann es zur geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und zu einer geringen Erhöhung der Schadstoffemissionen kommen. Allerdings ist das Gebiet durch die unmittelbare Nähe zur Staatsstraße St 2244 und dem Anwohnerverkehr bereits vorbelastet

Im Gesamten ist von einer mittleren Erheblichkeit des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen.

Schutzgut Boden

Hallstadt gehört landschaftsstrukturell zum Bamberger Talfächer und das Gebiet des Geltungsbereiches befindet sich auf den sogenannten Vorterrassen des Maintales, die westlich der Bahnlinie Bamberg- Lichtenfels liegen. Die Böden sind durch den Wechsel von fluvialer Erosion des Urains und von Auffüllungsepochen aus dem Einzugsgebiet des Mains entstanden. Diese Vorterrassen weisen tiefgründige humose Auenböden auf.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche und öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ wird der Boden dauerhaft versiegelt und es kommt zu Bodenbewegungen im gesamten Änderungsbereich. Die Leistungsfähigkeit des Bodens mit seinen Bodenfunktionen wird beeinträchtigt. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dadurch sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete und Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen, Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen. Allerdings liegt der Geltungsbereich teilweise in der Hochwassergefahrenfläche des HQ100. Entsprechende Festsetzungen zur Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses sind im Rahmen des Bebauungsplanes festgelegt.

Durch die Nutzungsänderung und durch die damit verbundene Flächenversiegelung kann der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert werden. Dabei kann es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen. Jedoch werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verschiedene Maßnahmen zur Grundwasserneubildung festgelegt. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Somit sind Umweltauswirkung mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich wird geprägt durch landwirtschaftliche Flächen bzw. Brachflächen, Sport- und Freizeitflächen, Lagerflächen und durch den schon bestehenden Lebensmitteldiscounter. Im Osten grenzt die Bahnlinie Bamberg – Lichtenfels an. Durch die Nutzung der Sportflächen, durch die angrenzende Bahnlinie und durch den bestehenden Lebensmitteldiscounter wird das Gebiet häufig gestört. Bei den genannten Flächen handelt es sich vorwiegend um naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biototypen. Allerdings kommt es durch die Nutzungsänderung zum Wegfall von Nahrungs- und Jagdhabitaten. Durch das Gewerbegebiet sind auf Grund mangelnder Biotopstrukturen und aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Hallstadt gehört landschaftsstrukturell zum Bamberger Talfächer und das Gebiet des Geltungsbereiches befindet sich auf den sogenannten Vorterrassen des Maintales, die westlich der Bahnlinie Bamberg- Lichtenfels liegen. Das Plangebiet wird durch

die schon bestehenden Anlagen wie den Lebensmitteldiscounter, der Bahnlinie und den Straßen und Sportplatzflächen vorbelastet. Somit hat das Plangebiet aufgrund seiner Lage bzw. der Umgebung nur einen geringeren Wert für den individuellen, optisch-ästhetischen Genuss des Landschaftsbildes. Durch die Nutzungsänderungen wird sich der Gesamteindruck des Landschafts- und des Ortsbildes verändern. Insgesamt sind die Umwelteinwirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Der Planungsbereich liegt in nördlicher Ortsrandlage von der Stadt Hallstadt und grenzt direkt an das bestehende Sondergebiet mit dem Lebensmitteldiscounter, an die Sportplatzflächen und an die Bahnlinie Bamberg – Lichtenfels an. Durch diese Umstände ist das Gebiet schon stark vorbelastet.

Durch die Nutzungsänderung wird sich das Ortsbild verändern. Durch grünordnerische Maßnahmen soll in der verbindlichen Bauleitplanung der Störfaktor abgemildert. Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht entscheidend verschlechtert und das Gebiet schon stark belastet ist, ist die Betroffenheit dieses Schutzgutes mit gering zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Geltungsbereich oder darüber hinaus vorhanden und keine schützenswerten Ensembles betroffen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würden die Flächen weiterhin in der jetzigen Nutzung erhalten bleiben. Es käme nicht zur Versiegelung des Bodens und zur Errichtung von größeren Gebäuden. Ebenfalls würde die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt werden. Die Nahrungs- und Jagdhabitate von Tieren würden nicht wegfallen.

4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Schutzgut Klima/Luft

- Intensive Durchgrünung der Sonderbaufläche bzw. gewerblichen Baufläche durch grünordnerische Festsetzungen, dadurch Entgegenwirkung einer Aufheizung im geplanten Planungsbereich

Schutzgut Boden

- schonender Umgang mit Grund und Boden
- fachgerechte Behandlung von Ober- und Unterboden

Schutzgut Wasser

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen, dadurch Förderung der Grundwasserneubildung
- Anfallendes Regenwasser in Zisternen sammeln
- Nach Möglichkeit Versickerung des Oberflächenwassers in Versickerungsbecken

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Durchführung aller Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten außerhalb der Brutsaison
- Intensive Durchgrünung der Sonderbaufläche/gewerbliche Baufläche durch grünordnerische Festsetzungen
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen
- spezifische Artenschutzmaßnahmen

Schutzgut Landschaft

- Eingrünung der gewerblichen Bauflächen zur Einbindung in das Landschaftsbild

4.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt mit der Arbeitshilfe zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt vorgesehen, den gesamten Ausgleichsbedarf auf externen Ausgleichsflächen abzudecken. Die Ausgleichsberechnung erfolgt im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

4.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

4.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen. Deshalb kann auch keine Überwachung erfolgen.

4.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund einer konkreten Erweiterungsabsicht des schon bestehenden Lebensmitteldiscounters nach Norden will die Stadt Hallstadt gleichzeitig gewerbliche Bauflächen für die Ansiedlung von weiteren Gewerbetreibenden schaffen.

Die betroffenen Grundstücke sind derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche und öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Durch die Umwandlung der Fläche in eine gewerbliche Baufläche, Sonderbau-

fläche bzw. Straßenverkehrsfläche kommt es zu Veränderungen in Hinblick auf Versiegelung bzw. entstehende Gebäuderiegel und Grundwasserneubildung. Vor allem die Schutzgüter Klima / Luft, Boden und Wasser sind von der Nutzungsänderung stärker betroffen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt und dauerhaft gesichert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Klima / Luft	Mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit
Mensch	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen

Erstellt am 27.02.2019

Hallstadt, den 27.02.2019

.....
 Thomas Söder,
 Erster Bürgermeister

Bamberg, den 27.02.2019



WEYRAUTHER
 INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
 96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
 TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich