

BEGRÜNDUNG

zur

**Bebauungsplan Nr. 4 D
„Peunt / Gründleinsbach“ - 4. Änderung und Erweiterung
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Stadt Hallstadt
Landkreis Bamberg**

Satzung vom 11.09.2023

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Verfahrensschritte	6
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	6
2	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	6
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	7
2.2	Baugrund	7
3	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	8
3.4	Flächenaufteilung	9
4	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	10
5	GRÜNPLANUNG	11
6	UMWELTBELANGE	11
7	IMMISSIONSSCHUTZ	13
8	BETEILIGTE FACHSTELLEN	13

Anlage

Anhang

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Der Bebauungsplan „Peunt / Gründleinsbach“ der Stadt Hallstadt stammt aus dem Jahr 1980. Hier ist Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, und das Gebiet ist bereits weitestgehend bebaut, bis auf einzelne Parzellen nördlich und südlich der Kilianstraße.

Da Hallstadt ein beliebter Wohnstandort im Landkreis Bamberg ist, der durch die Lage an der überregionalen Entwicklungsachse Bamberg-Lichtenfels-Coburg eine spürbare, anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland erfährt, besteht für die Stadt grundsätzlich ein großes Interesse, bisher unbebaute Flächen in weitestgehend bereits erschlossener Lage einer Bebauung zuzuführen.

Für einen Bereich zwischen Marktplatz und Kilianstraße, der noch unbebaute Parzellen aufweist, soll nun eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen werden, die im Sinne der Innenverdichtung einen Beitrag zur effektiveren Nutzung der nicht vermehrbaren Ressource Boden darstellt. Da davon auch eine Fläche im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Peunt / Gründleinsbach“ betroffen ist, ist dieser Bebauungsplan folglich entsprechend zu ändern.

Der Stadtrat hat daher am 27.07.2022 beschlossen, zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 4D „Peunt / Gründleinsbach“ - 4. Änderung und Erweiterung, aufzustellen.

Mit der Bearbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg beauftragt.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Flächennutzungsplan

Die Fläche des Baugebietes ist gemäß wirksamem Flächennutzungsplan für das nördlichste Grundstück (Flur-Nr. 90/216) bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die übrigen Flurstücke liegen in gemischter Baufläche (s. nachfolgende Abbildung 1).

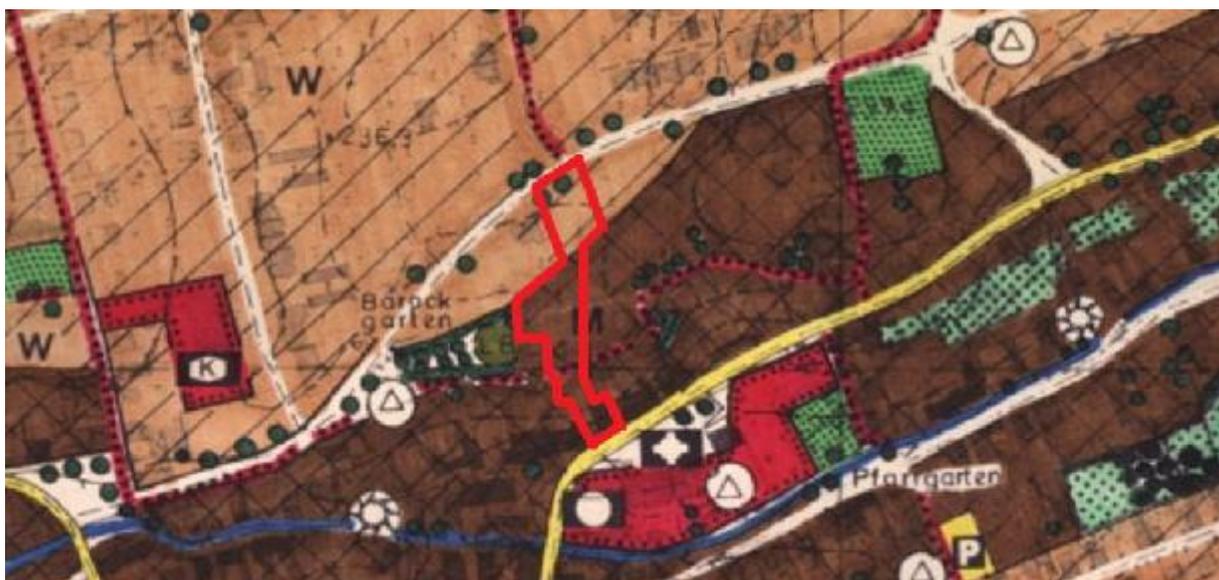


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamem Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Baugebiet rot umrahmt)

Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand Juli 2022) liegt der Großteil des Geltungsbereiches in der Fläche des Bodendenkmals D-4-6031-0223. Dabei handelt es sich um „*Archäologische Befunde im Bereich der früh- bis spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktsiedlung von Hallstadt*“. Das Benehmen ist nicht hergestellt.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal D-4-71-140-46 (ehem. Fürstbischöfliches Amtshaus, u. a. mit Gebäuden, Hausgarten und Stützmauern aus dem 18. Jahrhundert). Das Benehmen ist hergestellt.

Unter derselben Aktennummer ist auch ein Teil der Befestigungsmauer (Adresse Marktplatz 11) erfasst.

Des Weiteren grenzt am Südwest-Eck des Geltungsbereiches das Baudenkmal D-4-71-140-48 an, das so genannte Marktbeckenhaus, ein Bauernhaus aus dem frühen 18. Jahrhundert. Das Benehmen ist hergestellt.

Die genannten angrenzenden Baudenkmale werden von der Planung und späteren Baumaßnahmen nicht berührt.

Aufgrund der Nähe der Baudenkmale zum Planbereich und der teilweisen Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Bodendenkmals wird darauf hingewiesen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei den Bauarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schloss Seehof in Memmelsdorf) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Bamberg) unterliegen. Entsprechende Hinweise zum Denkmalschutz sind im Textteil zum Bebauungsplan niedergelegt.

Überschwemmungsgebiet

Das Baugebiet liegt mit seiner nördlichen Hälfte im 1952 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains von 1908 (s. nachfolgende Abbildung 2).



Abb. 2: Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet, B-Plangebiet in rot, Quelle: BayernAtlas)

Wassersensibler Bereich

Der Großteil des Gebietes liegt in wassersensiblen Bereich. Wassersensibler Bereich ist dadurch gekennzeichnet, dass hier mit einer unbekanntem statistischen Wahrscheinlichkeit Überschwemmungen auftreten können oder es zu hohen und/oder wechselnden Grundwasserständen kommen kann. Überschwemmungen sind hier künftig aufgrund der o. g. Hochwasserfreilegung nicht mehr zu erwarten, aber hohe Grundwasserstände können dennoch auftreten. Entsprechende Hinweise zum Schutz von Kellergeschossen oder zur Ausführung von Kelleröffnungen sind im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

1.3 Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

27.07.2022	Aufstellungsbeschluss
06.02.2023	Beschluss des Vorentwurfs
01.03.2023	ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
02.03. – 03.04.2023	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
12.06.2023	Auswertung und Billigung des Entwurfs
01.07.2023	ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
11.07. – 14.08.2023	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
11.09.2023	Auswertung und Satzungsbeschluss
01.10.2023	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

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. 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371).

2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das geplante Baugebiet liegt im Zentrum von Hallstadt, Landkreis Bamberg, ca. 4 km nördlich vom Zentrum der Stadt Bamberg (Luftlinie).

Der Geltungsbereich der 4. Bebauungsplan-Änderung wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Flur-Nr. 90/50 (Kilianstraße), Gmkg. Hallstadt

Im Osten: durch die Flur-Nrn. 60, 62, 62/3, 90/207, 90/217, Gmkg. Hallstadt

Im Süden: durch die Flur-Nr. 10/29, Gmkg. Hallstadt

Im Westen: durch die Flur-Nrn. 58, 90/209, 90/214, 90/215, Gmkg. Hallstadt

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,3209 ha und beinhaltet die Flur-Nrn. 10/36, 57, 58/1, 59, 90/208 und 90/216 der Gemarkung Hallstadt.

2.2 Baugrund

Das Planungsgebiet gehört hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung zur Untereinheit „Itz-Baunach-Hügelland“ (117) innerhalb der Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Liasland“ (D59).

Gemäß Baugrunduntersuchung (s. Anhang 1) handelt es sich „(...) bei den anstehenden Sanden und Kiesen um quartäre, pleistozäne Ablagerungen, sogenannten Flussschotter der Niederterrasse 2 oder 3 sowie in Richtung Norden um holozäne Fluss- und Auenablagerungen, bestehend aus Sanden und Kiesen, z. T. unter Flussslehm. Die im Liegenden anstehenden Schichten entsprechen Altablagerungen aus dem Keuper, dem mittleren Burgsandstein. Dieser Sandstein reicht bis in Tiefen von mehr als 10 m und stellt somit einen ausreichend tragfähigen Grund für die geplante Wohnbebauung dar“ (s. Anhang 1, Seite 9).

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden zum Teil Auffüllungen festgestellt, die gemäß abfallrechtlicher Ersteinstufung aufgrund erhöhter Schwermetallanteile als sog. Z1.1-Material gelten (s. Anhang, Seite 7). Gemäß Untersuchung sind diese Auffüllungen vom unterlagernden Baugrund zu trennen und einer abfallrechtlichen Deklaration mit Beprobung nach LAGA PN-98 zuzuführen.

Die anstehenden Sande und Kiese wurden als wasserdurchlässig bis schwach wasserdurchlässig festgestellt. Erdberührte Bauteile müssen daher entsprechend abgedichtet werden. Für sie wird die Ausführung als „weiße Wanne“ empfohlen.

Versickerung von Oberflächenwasser ist möglich, aber nur in den Bereichen mit grobkörnigen Sanden und Kiesen. Da der Flurabstand zum Grundwasser mindestens einen Meter betragen muss, hat die Unterkante der Versickerungsanlage weniger als 3 m unter Gelände zu liegen.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO bzw. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen. Die genannten Nutzungen sind an diesem Standort weder städtebaulich noch immissionsschutztechnisch erwünscht und würden dem angestrebten Gebietscharakter zuwiderlaufen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Damit wäre die aktuell angedachte Ansiedlung eines Eiscafés o. Ä. möglich. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in einem Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebiets) nicht zugelassen, da dies an diesem Standort weder städtebaulich noch immissionsschutztechnisch erwünscht ist und dem angestrebten Gebietscharakter zuwiderlaufen würde.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Ausweisung ist die Schaffung von drei Baurechten für Mehrfamilienhäuser und einem Baurecht als Ersatz für den Abriss des Anbaus am Baudenkmal Marktplatz 15, ganz im Süden. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Allgemeinen Wohngebiet je nach Planeinschrieb mit 0,5 bzw. 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 bzw. 1,0 festgesetzt. Im Mischgebiet ist die GRZ mit 1,0 und die GFZ mit 1,9 festgesetzt.

Die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind damit deutlich überschritten. Dies liegt zum Teil daran, dass am Bestand festgehalten wird (Marktplatz 15) zum anderen soll aber auch eine zum Gebietscharakter passende verdichtete Bebauung ermöglicht werden. Dies Stadt trägt damit der Tatsache Rechnung, dass die Ressource Boden nicht vermehrbar ist und mit der Schaffung von Wohnraum in der Nähe der innerstädtischen Versorgungsstruktur die bestehenden Einkaufs- und Dienstleistungsangebote vor allem fußläufig genutzt werden können.

Die Attikahöhen bzw. die Firshöhen und die Traufhöhen sind gemäß Planeinschrieb als Obergrenzen festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt und liegt zwischen I+D = II und II + D = III, wobei das zweite bzw. dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Mit diesen Festsetzungen wird die Höhenentwicklung mit Blick auf in der Nachbarschaft bereits bestehende Gebäude beschränkt und eine Anpassung der künftigen Bebauung an die im Ort vorhandene Bebauung sichergestellt.

3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Um die Höhenentwicklung und damit die Verschattung der Umgebung zu reduzieren, werden im Allgemeinen Wohngebiet Flachdächer vorgeschrieben. Damit ergeben sich um fast 5 Meter geringere Baukörperhöhen im Vergleich zu den ursprünglich angedachten Satteldächern. Im Mischgebiet ist zur Anpassung an den Bestand das Satteldach vorgeschrieben, mit einer maximal zulässigen Dachneigung von 55°.

Beim Satteldach ist ein Kniestock von max. 0,75 m zulässig. Dachgauben sind ebenfalls zulässig. Damit wird eine bessere Ausnutzung und Belichtung des Dachgeschosses ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, aber dort nur in den dafür im Plan dargestellten *Bereichen für Nebenanlagen* errichtet werden. Damit wird einer zu intensiven Bebauung außerhalb der Baugrenzen vorgebeugt.

Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu versehen. Davon ausgenommen ist die unmittelbare Zufahrt zur Tiefgarage.

Dies erhöht die Versickerungsrate von Oberflächenwasser und reduziert den Versiegelungsgrad sowie Oberflächenwasserabfluss.

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass Einzelhäuser mit einem seitlichen Grenzabstand gemäß der eingetragenen Baugrenze möglich sind. Damit wird die Einpassung in den umgebenden Siedlungscharakter gewährleistet.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in einer Höhe von 1,00 m zulässig. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind sie in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll einerseits eine klare Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Bereich signalisiert werden, andererseits soll der Eindruck einer zu starken Abgeschirmtheit vermieden werden.

Zaunsockel sind – außer zur öffentlichen Straße hin – unzulässig. Die Zaunanlage hat einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten. Mit diesen Festsetzungen soll die Durchlässigkeit für Kleintiere erhalten werden.

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig, um störende Wirkungen auf die Nachbarschaft zu vermeiden.

Für haustechnische Anlagen (z. B. Klimaanlage, Lüftungseinrichtungen etc.) sind emissionsbeschränkende Festsetzungen getroffen, um für die Nachbarschaft unzumutbare Lärmbelastungen zu vermeiden.

Die Nutzung von Solarenergie oder Erdwärme (Geothermie) ist zulässig. Mit der Nutzung von regenerativen Energien wird die klimaschädliche CO₂-Emission reduziert.

3.4 Flächenaufteilung

Der Bebauungsplan Nr. 4D „Peunt / Gründleinsbach“ - 4. Änderung und Erweiterung, umfasst einen Geltungsbereich von 0,3208 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	0,2511 ha	78,3 %
Gemischte Baufläche	0,0273 ha	8,5 %
Nettowohnbauland	0,2784 ha	86,8 %
Erschließung	0,0424 ha	13,2 %
Bruttowohnbauland	0,3208 ha	100,0 %
Gesamtfläche	0,3208 ha	100 %

4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt von Norden über die „Kilianstraße“, Flur-Nr. 90/50. Von dort erfolgt die Hauptzufahrt in das Wohngebiet und somit zu den sieben oberirdischen Stellplätzen und zu den 24 Stellplätzen in der im Zentrum vorgesehenen Tiefgarage.

Von Süden gibt es nur eine relativ enge öffentliche Zuwegung von der Straße „Marktplatz“ in das Baugebiet, bedingt durch die historisch gewachsene und daher eng stehende Bausubstanz. Über diese Zuwegung werden drei oberirdische Stellplätze angefahren.

Im Gebiet werden somit insgesamt 34 Stellplätze vorgesehen.

Die beiden Zuwegungen sind verbunden und ermöglichen so eine zumindest fußläufige Verbindung zwischen Marktplatz und Kilianstraße. Da es im Interesse der Stadt liegt, diese Verbindung auch für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen, wird diese Verbindung öffentlich gewidmet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das in der Kilianstraße bzw. in der Straße „Marktplatz“ bestehende Versorgungsnetz und ist problemlos möglich. Der Trink- und Brauchwasserbedarf ist qualitativ und quantitativ ausreichend gedeckt.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist abzuklären, inwieweit die Druck- bzw. Löschwasser-Verhältnisse für eine ordnungsgemäße Wasserversorgung ausreichen bzw. welche Maßnahmen gegebenenfalls ergriffen werden müssen, um diese sicherzustellen. Die Netzerweiterung ist entsprechend dem Wasser- bzw. Löschwasserbedarf zu dimensionieren.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Im nördlichen Teil des Mischgebietes beginnen die nach Westen (im weiteren im Bereich „An der Stadtmauer“) führenden Verläufe je eines Regenwasser- und eines Schmutzwasserkanals. Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser – mengenmäßig in Relation zum Niederschlagswasser marginal – kann problemlos in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser kann gemäß Mitteilung des Büros Höhnen & Partner weitestgehend versickern. Im weiteren wird der Bauherr über entsprechende Versickerungsanlagen sicherstellen, dass selbst bei Überflutungen nach DIN 1986-100 ein ausreichendes Versickerungsvolumen vorhanden ist. Die mit der Stadt Hallstadt vereinbarte Einleitungsbeschränkung für den Regenwasserkanal wird somit eingehalten.

Mit der Möglichkeit zur Errichtung von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser im Privatbereich wird die Ressource Wasser geschont.

Sonstige Ver- / Entsorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung wie auch die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen.

Die im Gebiet bereits bestehenden Telekommunikationslinien (Vodafone, s. Anlage 1) sind bei den Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen und vor Beschädigung zu sichern. Dies gilt auch für mögliche andere Ver- und Entsorgungsleitungen, wie die Gasmitteldruckleitung der Stadtwerke Bamberg von der Kilianstraße zum Grundstück Flur-Nr. 90/216. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

Für den künftigen Ver- und Entsorgungsbestand ist dann ein Pflanzabstand von 2,50 m zu beachten, um Wurzelschäden und eine Beeinträchtigung der Ver-/Entsorgungsleitung zu vermeiden.

Gemäß dem üblichen Standard und zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

5 GRÜNPLANUNG

Als optische Einbindung und zur Optimierung der klimatischen Bedingungen im Vorhabengebiet wird eine Durchgrünung des Baugebietes mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Es liegt ein Freiflächengestaltungsplan (s. Anlage 2) vor. Durch die vorgesehenen Bepflanzungen wird auch dem Eingriffsminimierungsgebot gem. §15 BNatSchG i. V. m. §1a Absatz 3 BauGB Rechnung getragen.

Für die Anpflanzungen wird auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (AG BGB Art. 47 und Art. 48) verwiesen.

Zur Beachtung bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungsanlagen wird im Textteil darauf hingewiesen, dass bei Gehölzpflanzungen ein Abstand von mindestens 2,50 m zur Außenhaut solcher Anlagen eingehalten werden muss bzw. bei Unterschreitung dieses Abstandes geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen sind.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Vorhabengebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zugelassen. Zufahrten und Stellplätze werden mit durchlässigen Belägen (z. B. aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, versickerungsfähigem Pflaster) gestaltet.

Die Flachdächer werden begrünt. Die Dachbegrünung wird mindestens als Extensivbegrünung mit 8 – 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht ausgeführt (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.).

Um Tötungen von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, werden zur Beleuchtung der Straßenanlagen insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum empfohlen (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen).

6 UMWELTBELANGE

Rechtliche Grundlagen:

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bestandsbeurteilung:

Zur Prüfung ob sich durch die Maßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wurde durch die Planungsgruppe Strunz eine Bestandsbegehung durchgeführt (Juli 2022) und das Vorhandensein von Schutzgebieten, Biotopen oder sonstiger besonders schützenswerter Elemente ermittelt.

Gemäß Bayerischer Biotopkartierung sind innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich festgesetzten Biotope eingetragen (Stand Juli 2022). Eine Überprüfung der Vorhabenflächen ergab, dass dort keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i.V. mit Art. 23 BayNatSchG wie z.B. arten- und strukturreiches Dauergrünland oder Streuobstwiesen existieren.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28, und 29 BNatSchG i. V. m. Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG. Ein Natura2000-Gebiet ist durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Das Baugebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Fl.-Nr. 90/216 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 90/208 und 57 liegen allerdings innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains und gemäß BayernAtlas innerhalb von wassersensiblen Bereich.

Aktuell laufen für den Hochwasserschutz die Arbeiten zur Deichnachrüstung im Bereich Hallstadt-Dörfleins. Gemäß Planzustand ist für den Gesamort - und damit auch für den Bereich der Bebauungsplan-Änderung - künftig von einem gesicherten Hochwasserschutz auszugehen (vgl. auch Kap. 1.2).

Bezüglich vorhandener Boden- und Baudenkmale wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.2 verwiesen.

Die Fl.-Nrn. 90/216 und 90/208 werden gemäß ALKIS als „unkultivierte Fläche“, der restliche Geltungsbereich als „Siedlungsflächen“ geführt. Vor Ort war auf den Fl.-Nrn. 90/216 und 90/208 ruderales Grünland anzutreffen, wobei die Fl.-Nr. 90/208 zum Zeitpunkt der Begehung gemäht war, die Fl.-Nr.90/216 noch nicht. Teilweise wird die Fl.-Nr. 90/216 als Lagerfläche für Baustoffe genutzt, randlich verlaufen zwei Grünwege. Am nördlichen Bereich der Fl.-Nr. 90/208 setzt nach erfolgter Rodung Gehölzaufwuchs aus heimischen Gehölzen (u.a. aus Rotem Hartriegel, Schwarzem Holunder, Spitz-Ahorn, Linden, Kirschen) wieder ein. Auf der Fl.-Nr.57 besteht randlich an die Gebäude angrenzend eine nitrophile Hochstaudenflur aus Brennesseln. Im Südwesten existieren zwei jüngere Zwetschgenbäume ohne Höhlen, Rindenspalten o. Ä.

Auf den südlich, Richtung Marktplatz angrenzenden Flächen des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Gebäude, die überwiegend abgebrochen werden. Lediglich das denkmalgeschützte Gebäude am Marktplatz 15 wird im Zuge der Maßnahme hergerichtet und ergänzt.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich teils um innerörtliche Brachflächen, teils um Siedlungsflächen. Schutzgebiete oder Biotope sind nicht betroffen. Eine überschlägige Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab, dass - unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen - durch die zulässig werdenden Eingriffe keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Artenschutz:

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes und zur Vermeidung von diesbezüglichen Verbotstatbeständen wurden daher Zeitbeschränkungen für die Baufeldräumung (Gebäudeabriss, Rodungen, Abmähen von Bewuchs etc.) in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Schutz der Nachbarschaft ist festgesetzt, dass haustechnische Anlagen (z. B. Lüfteranlagen, Kühlaggregate etc.) mindestens so auszuführen sind, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i. S. d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch eine gutachterliche Messung zu erbringen.

Zum vom Baugebiet künftig ausgehenden Verkehrslärm durch Zu- und Abfahrten bzw. Parkverkehr wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass zum Schutz der Nachbarschaft keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die Untersuchung ist dieser Begründung als Anhang 2 beigelegt.

8 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplanverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

1. Landratsamt Bamberg
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Staatliches Bauamt Bamberg
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
5. Wasserwirtschaftsamt Kronach
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7. PLEdoc GmbH, Essen
8. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
9. Immobilien Freistaat Bayern, Bamberg
10. Regionaler Planungsverband Oberfranken West
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
12. Vodafone-Kabel Deutschland GmbH
13. Stadtwerke Bamberg
14. Kreisbrandrat Thomas Renner
15. FFW Hallstadt
16. Ordnungsamt Hallstadt

Nachbargemeinden:

17. Stadt Bamberg
18. Gemeinde Bischberg
19. Gemeinde Gundelsheim
20. Gemeinde Kemmern
21. Gemeinde Oberhaid

Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit und 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.

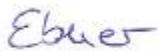
Aufgestellt:

Bamberg, den 06.02.2023

Geändert am 12.06. und (redaktionell) am 11.09.2023

Ku-19.068.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:



i. A. Ebner

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:



i. A. Kutzner

Planungsgruppe **Strunz**
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
(0951 / 9 80 03 – 0



Schönfelder

Anlage 1

Lageplan Bestand Telekommunikationslinien Vodafone



Erstellungsdatum: 03.04.2023

© Vodafone Deutschland GmbH / © Vodafone GmbH