Stadt Hallstadt

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Hallstadt - Süd“

Planbegründung

Entwurf vom 05.12.2022

Bearbeiter: **Dipl.-Ing. Jörg Meier**
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)

Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg
Tel. (0951) 98081-0 ·Fax (0951) 98081-33
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**	**1**
2.	**PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**	**1**
3.	**VERFAHREN**	**3**
3.1	**Verfahrensart**	**3**
3.2	**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**	**5**
3.3	**Öffentlichkeitsbeteiligung**	**5**
3.4	**Verfahrensverlauf**	**5**
3.5	**Verfahrensdurchführung**	**6**
4.	**LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**	**6**
4.1	**Lage des Plangebietes**	**6**
4.2	**Abgrenzung des Plangebietes**	**7**
5.	**PLANGRUNDLAGEN**	**8**
5.1	**Digitale Flurkarte (DFK, Stand 12/2021)**	**8**
5.2	**Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand 12/2021)**	**8**
5.3	**Planunterlagen**	**8**
6.	**PLANUNGVORGABEN**	**8**
6.1	**Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01/2020)**	**8**
6.1.1	Ziele (Z) der Raumordnung	8
6.1.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	11
6.2	**Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der Fortschreibung B II 3.1.1.2 Vorranggebiet für Ton „TO 5 Reckendorf“, 04/2021)**	**17**
6.3	**Überörtliche Planungen**	**20**
6.4	**Interkommunales Abstimmungsgebot**	**20**
6.5	**Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)**	**21**
6.6	**Im Zuge des Verfahrens überplante, rechtkräftige Bebauungspläne**	**21**
7.	**STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME**	**23**
7.1	**Bestandsbeschreibung**	**23**
7.2	**Schutzgebiete**	**25**
7.3	**Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler**	**25**

7.4 Geologie/Baugrund 26

7.5 Altlasten 26

7.6 Geothermie 27

7.7 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser 27
7.7.1 Allgemeine Informationen 27
7.7.2 Grundwasser/Schichtenwasser 28
7.7.3 Oberflächengewässer 28

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 28

8.1 Art der baulichen Nutzung 29

8.2 Maß der baulichen Nutzung 29

8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen 31

8.4 Verkehrsflächen 31

8.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung 32

8.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 33
8.6.1 Allgemeine Hinweise 33
8.6.2 Schmutzwasserbeseitigung 34
8.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung 34
8.6.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung 35

8.7 Müllbeseitigung 36

8.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 36
8.8.1 Allgemeine Hinweise 36
8.8.2 Vorgaben für die Baugrundstücke 37

8.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen 38

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 39

9.1 Abstandsflächen 39

9.2 Dachgestaltung 39

9.3 Fassadengestaltung 40

9.4 Einfriedungen 41

9.5 Stellplätze, Garagen, Carports 42

9.6 Untergeordnete Nebenanlagen 42

9.7 Nicht überbaute Flächen 42

9.8 Beleuchtung 43

9.9 Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen 43

10. IMMISSIONSSCHUTZ 44

10.1 Haustechnische Anlagen 44

10.2 Parkplatzlärm Anwohnerstellplätze 45

10.3 Verkehrslärm 46

10.4 Gewerbelärm 46

11. UMWELTBEZOGENE BELANGE 47

11.1. Boden und Wasser 47

11.2 Klima 48

11.3 Luft 50

11.4 Energiekonzept 50

12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE 53

12.1 Allgemeine Hinweise 53

12.2 Bestand und Betroffenheit der Arten 55
12.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH - RL (Gefäßpflanzen) 55
12.2.2 Tierarten des Anhang IV a der FFH - RL 56
12.2.2.1 Biber, Wildkatze, Haselmaus 56
12.2.2.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten 56
12.2.2.3 Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald/Gewässer, Gehölze) 57
12.2.2.4 Reptilien 58
12.2.2.5 Amphibien 59
12.2.2.6 Libellen 60
12.2.2.7 Käfer 60
12.2.2.8 Schmetterlinge 61
12.2.2.9 Weichtiere 62
12.2.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz - RL 62
12.2.3.1 Bodenbrüter 62
12.2.3.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten 63
12.2.3.3 Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter) 63
12.2.3.4 Gehölzbrüter (Höhlenbrüter) 64

12.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 65

12.4 Gutachterliches Fazit 65

13. FLÄCHENBILANZ 67

14. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN 67

15. ANLAGEN 68

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) sind

- das BauGB — Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBI. I S. 1726) geändert worden ist,
- die BauNVO — Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I. S. 1802) geändert worden ist,
- die PlanZV — Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die BayBO — Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl, S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBI. S. 650) geändert worden ist.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beabsichtigt die Stadt Hallstadt im Bereich der Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 720/117 bis 720/121 (alle Gemarkung (Gmkg.) Hallstadt) die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Ein auf dem Grundstück Fl.-Nr. 720/118 (Gmkg. Hallstadt) vorhandenes, eingeschossiges Flachdachgebäude soll abgerissen und stattdessen im Bereich der frei werdenden bzw. bereits derzeit auf dem Grundstück 720/117 (Gmkg. Hallstadt) zur Verfügung stehenden, freien Grundstücksflächen ein mehrgeschossiges, freistehendes Mehrfamilienwohnhaus (inkl. dazugehöriger Stellplätze, Gartenflächen) errichtet werden.

Mit dem BBP/GOP im Hauptort Hallstadt verfolgt die Stadt Hallstadt im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele:

- Nutzung des Nachverdichtungspotenzials innerhalb bestehender Siedlungsgebiete liegender Flächen im Sinne der Innenentwicklung als Wohnbaufläche (Schaffung von Wohnraum, ggf. mit Integration einer Sozialstation i. S. einer Anlage für soziale/gesundheitliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Gewährleistung und Sicherstellung eines sozial- und stadtbildverträglichen Neben-/Miteinanders zwischen den im direkten Umfeld außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden und den innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Nutzungen
- Sicherstellung einer Planung nach den städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Hallstadt als Träger der kommunalen Planungshoheit, mit dem Ziel der Förderung zentrumsnaher Wohnnutzung; gleichzeitig Vermeidung ei-

nes zu hohen Verdichtungsgrades im Plangebiet; im Fokus steht eine an den konkreten Standort angepasste, städtebaulich verträgliche Bauweise und Baugestaltung

- Gewährleistung einer Planung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die alle relevanten, örtlichen Rahmenbedingungen (u. a. Lage im Umfeld der ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“ und der Bundesautobahn BAB A 70) berücksichtigt
- Berücksichtigung des Gebotes, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Die Stadt Hallstadt verfolgt in den letzten Jahren den Weg der „Innenentwicklung“, d. h. der Konversion, der Nach-, Um- und Neunutzung bzw. der Nachverdichtung innerstädtischer Gewerbe- und Industriebrachen Baulücken, Grün- und sonstiger Frei-/Brachflächen. Ihr städtebauliches Handeln entspricht den Vorgaben des Bundesgesetzgebers sowie der Landes- und der Regionalplanung (siehe (s.) Ausführungen in Kapitel (Kap.) 6.1 „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01/2020)“ und in Kap. 6.2 „Regionalplan (RP) Region „Oberfranken - West (4)“ (Stand der Fortschreibung B II 3.1.1.2 Vorranggebiet für Ton „TO 5 Reckendorf“ 04/2021“), wonach dem Schutz der Ressource „Boden/Fläche“ besonderes Augenmerk zu widmen und mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Siedlungsflächen insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und durch andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Die von der Stadt Hallstadt mit dem BBP/GOP gehandhabte Innenentwicklung entspricht dem europäischen Stadtverständnis. Sie beugt dem Wachstum des Siedlungskörpers in die Fläche vor, vermeidet eine Zersiedelung der Landschaft und die Gefahr disperser Siedlungsstrukturen, einen peripheren „Einfamilienhausbrei“ und periphere, die gewachsenen urbanen Zentren gefährdende Handelszentren, die auf die „Grüne Wiese“ außerhalb der Siedlungsflächen reichen.

Die Stadt Hallstadt hat als Wohnstandort hohe Qualität. Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine ihrer vordringlichsten Maßnahmen und Aufgaben. Es ist die Verantwortung der politischen Entscheidungsgremien alles zu unternehmen, um die gesamten, zur Stadt Hallstadt gehörenden Siedlungsflächen als Wohn-, Lebens- und Arbeitsstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Der BBP/GOP ist ein Baustein auf dem Weg, dies sicherzustellen.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Innenstadt des Hauptortes Hallstadt als Wohnstandort und als Beitrag zur Revitalisierung vorhandener Flächenreserven entspricht der BBP/GOP den Zielen und Vorgaben, die sich die Stadt Hallstadt gesetzt hat. Mit dem BBP/GOP berücksichtigt er die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die geplante Entwicklung am Südrand der Siedlungsfläche zielt darauf ab, langfristig für eine ausreichenden Auslastung und den wirtschaftlichen Betrieb der vorhandenen und vorzuhaltenden Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge (u. a. gastronomische, kulturelle Einrichtungen, Versorgungs- und Entsorgungssysteme usw.) zu sorgen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern. Insofern verfolgt die Stadt Hallstadt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB das städtebauliche Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen zu sorgen.

Mit dem BBP/GOP fördert die Stadt Hallstadt die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Stadt- und Siedlungsflächenteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Im Vordergrund steht das gemeindliche Anliegen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Um eine geordnete städtebauliche (Weiter-) Entwicklung sicherzustellen und die vorgenannten Planungsziele zu erfüllen, ist es erforderlich, den BBP/GOP aufzustellen. Durch die Entscheidung, für das vorliegende Planungsvorhaben ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, stellt die Stadt Hallstadt mittels der damit verbundenen Beteiligungsverfahren sicher, dass alle relevanten privaten und öffentlichen Belange bzw. Interessen erkannt, aufgezeigt und gerecht mit- und gegeneinander abgewogen werden können und insbesondere die Öffentlichkeit von der ihr hieraus erwachsenden Mitwirkungsmöglichkeit Gebrauch machen kann. Gleichzeitig bietet die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für die Öffentlichkeit ein deutlich höheres Maß an Transparenz und Beteiligung, als beispielsweise ein Baugenehmigungsverfahren.

Der Stadt Hallstadt wird bei der Beurteilung der städtebaulichen Erforderlichkeit ihrer Bauleitplanung ein weiter Einschätzungs- und Gestaltungsspielraum eingeräumt. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach ihrer jeweiligen planerischen Konzeption. Mit dem BBP/GOP verfolgt die Stadt Hallstadt das Ziel der Nachverdichtung der Geltungsbereichsflächen (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) und trägt dem Sparsamkeitsgebot nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gegeben und ausreichend begründet ist.

Vor diesem Hintergrund fasste der Stadtrat der Stadt Hallstadt in seiner Sitzung am 12.09.2022 den Beschluss zur Einleitung des notwendigen Bebauungsplanverfahrens.

3. VERFAHREN

3.1 Verfahrensart

Es handelt sich um einen BBP/GOP der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Anwendung dieser Verfahrensart ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässig, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne,

die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befindet sich kein weiterer BBP/GOP in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Aufgrund der Geltungsbereichsgröße (nicht identisch mit der naturgemäß immer deutlich geringeren, überbaubaren Grundstücksfläche) von insgesamt ca. 0,67 ha (ca. 6.700 m²) wird ersichtlich, dass die vorgenannte Obergrenze nicht erreicht bzw. nicht überschritten wird. Die Vorgabe gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist eingehalten.

Die Ausschlussgründe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB sind nicht einschlägig. Auf Grundlage des BBP/GOP wird kein in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgeführtes Vorhaben, das der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegt, vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen gleichfalls nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden kann und im vorliegenden Fall zulässiger Weise abgesehen wird.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4 Abs. 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dieser Hinweispflicht wird im Rahmen der Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nachgekommen. Den nachfolgenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass die Planbegründung Angaben zu den üblicherweise bei der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgütern (Mensch, Flora/Fauna, Boden, Wasser, Luft, Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung, Kultur-/Sachgüter) enthält. Dies gewährleistet Dritten die Vermittlung eines umfassenden Gesamtbildes. Die Stadt Hallstadt kommt damit ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Abwägung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber den Belangen des Planvorhabens nach.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des BBP/GOP zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleich wird daher im vorliegenden Fall nicht notwendig. Die naturschutzbezogene Eingriffsregelung, die im Bebauungsplanverfahren nach den speziellen Regelungen des § 1 a Abs. 3 BauGB abzuarbeiten ist, befasst sich jedoch nicht nur mit der Ausgleichspflicht, sondern auch mit dem dieser Ausgleichspflicht vorgeschalteten Vermeidungsgebot, dessen Anforderungen bei der Aufstellung des BBP/GOP nicht unberücksichtigt bleiben können. Hinsichtlich der auf dem Vermeidungsgebot beruhenden Maßnahmen wird auf die diesbezüglich relevanten, nachfolgenden Ausführungen sowie auf die diesbezüglich wirksam werdenden bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen.

3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund werden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der Bauleitplanung betroffene Belange gesehen werden bzw. davon ausgegangen wird, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt Bamberg, Bamberg
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach
4. Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B Q - Koordination Bauleitplanung, München
6. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Ortsgruppe Hallstadt
7. Landesbund für Vogelschutz, Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
8. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V., Erbendorf
9. Polizeiinspektion Bamberg - Land, Bamberg
10. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg
11. Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Nürnberg
12. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, München

Weitere Stellen werden nicht beteiligt, da die Stadt Hallstadt eine Betroffenheit deren Belange in Folge der Planung nicht erkennen kann.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

(Angaben werden bei Bedarf im Verlauf des Verfahrens ergänzt)

3.4 Verfahrensverlauf

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

12.09.2022

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss:	
Bekanntmachung Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	01.10.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	12.10.2022 - 18.11.2022
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	12.10.2022 - 18.11.2022
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	05.12.2022
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	01.01.2022
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	11.01.2023 - 17.02.2023
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	11.01.2023 - 17.02.2023
Satzungsbeschluss:	-
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	-

3.5 Verfahrensdurchführung

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Stadt Hallstadt unter Inanspruchnahme der Zuarbeit (gemäß § 4 b BauGB) der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P, 96047 Bamberg).

4. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

4.1 Lage des Plangebietes

Die Stadt Hallstadt gehört zum Landkreis Bamberg, liegt ca. 4,0 km Luftlinie nördlich vom Zentrum der kreisfreien Stadt Bamberg und ca. 5,5 km westlich der Gemeinde Memmelsdorf. Die Siedlungsflächen der Stadt Hallstadt befinden sich zum deutlich überwiegenden Teil nördlich und zu einem geringeren Teil südlich der Bundesautobahn BAB A 70, nordöstlich und südwestlich der Bahnlinien „Bamberg - Rottendorf“ bzw. beiderseits der ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“ (s. Abbildung (Abb.) 1).

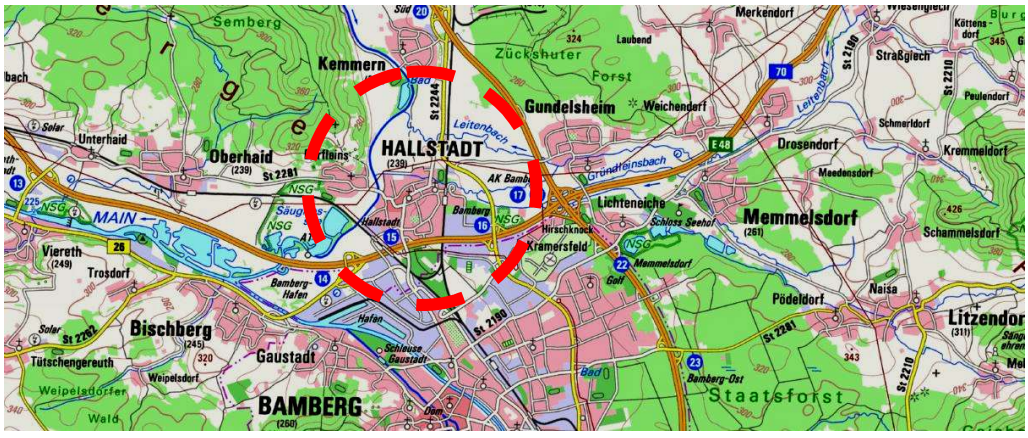

Abb. 1: Lage der Stadt Hallstadt (s. rot gestrichelter Kreis, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Hallstadt, nördlich der Bundesautobahn BAB°A 70 und westlich der ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“. Es liegt nördlich des „Wacholderweges“, westlich der „Rotdornstraße“ und südlich der Straße „Am Landgericht“ (s. Abbildung 2).

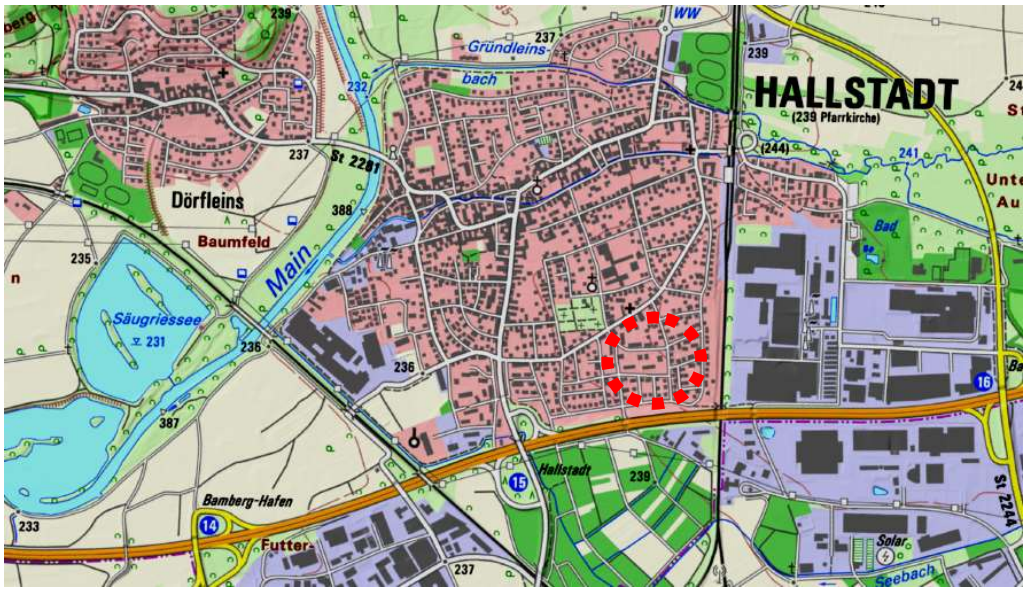

Abb. 2: Lage des Plangebietes (rot gestrichelt dargestellt, Abgrenzung schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die „Landsknechtstraße“ und von dort weiter entweder über die Straße „Am Landgericht“ zum „Rotdornweg“ oder über den „Ginsterweg“ und weiter über den „Wacholderweg“ zum „Rotdornweg“.

4.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,67 ha. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung (Gmkg.) Hallstadt, wird

im Norden	durch das Grundstück mit der Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 744/15 (Straße „Am Landgericht“, Fahrbahn mit Senkrechtsparkplätzen, Gehwegen und Straßenbegleitgrün),
im Süden	durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 720/81 („Wacholderweg“, Fahrbahn mit Senkrechtsparkplätzen, Gehwegen und Straßenbegleitgrün) und 720/122 (öffentliche Grünfläche, Spielplatz),
im Westen	durch das Grundstücke mit den Fl.-Nr. 720/116 (priv. Grundstückszufahrt, private Grün-/Gartenflächen) sowie
im Osten	durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 720/160 („Rotdornstraße“, Fahrbahn mit Senkrechtstellplätzen, Gehwegen und Straßenbegleitgrün)

begrenzt und beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 720/117 - 720/121 (alle Gmkg. Hallstadt) jeweils vollflächig.

5. PLANGRUNDLAGEN

5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand 12/2021)

Dem BBP/GOP liegt die DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg (zur Verfügung gestellt über die Stadt Hallstadt, Stand 12/2021) zugrunde. Die DFK ist der Planzeichnung in schwarzer Farbe hinterlegt.

5.2 Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand 12/2021)

Im Dezember 2021 (15.12.2021) sowie im April 2022 (04.04.2022) erfolgten durch H & P Bestandsbegehungen zur Erfassung der örtlichen Verhältnisse.

5.3 Planunterlagen

Bestandteile des BBP/GOP sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Entwurf (Stand: 05.12.2022), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung zum Entwurf (Stand: 05.12.2022), inkl. Anlage 1 (Dokumentation artenschutzrechtliche Bestandsbegehungen) H & P, 96047 Bamberg

Folgende Unterlagen wurden erstellt und wird verwendet, die nicht Bestandteil des BBP/GOP ist, die jedoch für dessen Bearbeitung und Erstellung notwendig war/ist:

- 1. Änderung BBP/GOP „Hallstadt - Süd“. Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm, Gewerbelärm, Parkplatzlärm Anwohnerstellplätze (Stand: 05.12.2022), H & P, 96047 Bamberg

6. PLANUNGVORGABEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01/2020)

6.1.1 Ziele (Z) der Raumordnung

Die Stadt Hallstadt liegt laut der Strukturkarte (Anlage 2 zum LEP) innerhalb des Verdichtungsraumes (s. Abb. 3, violette Fläche, mit dicker, dunkelvioletter Linie umrandet) des Oberzentrums Bamberg (s. Abb. 3, Kreis in Magenta mit schwarzem Rand).

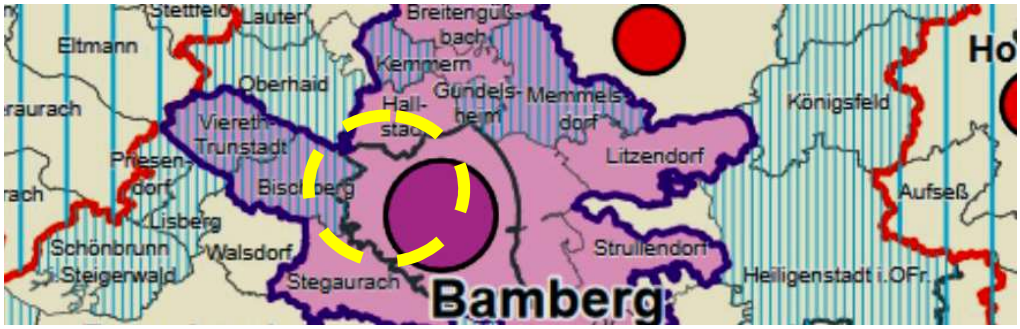

Abb. 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Gemeindegebiet gelb gestrichelt dargestellt, Abgrenzung schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: LEP)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum geschaffen oder erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Der BBP/GOP ist ein Baustein, die Bedeutung der Stadt Hallstadt als lebenswerte Kommune zu erhalten, zu stärken und für die Zukunft zu sichern, in dem er in einem Teilbereich die planerischen Voraussetzungen für eine zukünftige Neuentwicklungen schafft.

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen auf Basis des BBP/GOP ist nicht zu erkennen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Flächen mit hoher ökologischer Belastbarkeit (intensiv genutzte Gebrauchsrasenfläche, intensiv gestaltete private Gartenfläche, überbaute/versiegelte Flächen). Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen in Folge der BBP/GOP - Änderung ist auszuschließen. Auch aufgrund der geplanten Art der Nutzung und der geplanten Änderungen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ist die Änderung hierfür nicht geeignet.

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (s. Kap. 1.2.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Zielvorgaben sind berücksichtigt.

- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (s. Kap. 2.2.8 (Z), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Das Plangebiet liegt im Südosten des Hauptortes Hallstadt. Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich im Westen (an der „Bamberger Straße“ (nördlich der Einmündung der „Landsknechtstraße“) in einer fußläufigen Entfernung von ca. 550 m zum Plangebiet (Linien 904, 952, 953, 956, 957) bzw. nördlich des Plangebietes an der „Königshofstraße“ in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m (Haltestelle Schule, Linie 953). Die Stadt Hallstadt verfügt über eine eigene S - Bahn und Regionalbahnhaltestelle (fußläufige Entfernung ca. 820 m nördlich des Plangebietes).

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Auf die Ausführungen in Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Zielvorgaben sind berücksichtigt. Eine Zersiedelung der Landschaft ist auszuschließen.

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Vor dem Hintergrund der vorhergehenden sowie der nachfolgenden Ausführungen ist nicht erkennbar, wie der BBP/GOP diesem Ziel zuwiderlaufen könnte. Öffentliche Erschließungsstraßen können genutzt werden. Die Errichtung neuer bzw. der Aus- und/oder Umbau bestehender Verkehrswege werden nicht notwendig.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des LEP. Die Siedlungsentwicklung soll nachhaltig und flächensparend erfolgen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung werden ausgeschöpft und vorrangig genutzt.

6.1.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen geschaffen und erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Der BBP/GOP sichert Flächen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (s. Kap. 1.1.2 (G), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Der BBP/GOP richtet seinen Fokus schwerpunktmäßig auf die Schaffung von Wohnraum (Mehrfamilienwohngebäude, Mietwohnungen). Im Rahmen zurückliegender Bauleitplanverfahren förderte und fördert die Stadt Hallstadt die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit dem Fokus auf Familien bzw. auf den Aspekt Bildung/Ausbildung (z. B. Bereich „Dr. Robert - Pfleger“). Die Stadt Hallstadt richtet ihr Augenmerk insofern auf alle Bevölkerungs-/Interessentengruppe. Sie fächert das Bauflächenangebot und das Spektrum dort zulässiger Bauweisen innerhalb ihres Gemeindegebietes auf. Dieses strategische Vorgehen zeigt, dass sie bei ihren raumbedeutsamen Planungen alle Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (z. B. Bodenschätze, Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen sollen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich bereits derzeit um Bauland/Siedlungsfläche. Insofern erfolgt mit dem BBP/GOP keine erstmalige, neue Inanspruchnahme unbeeinträchtigter Flächen der freien, offenen Landschaft, sondern die strukturelle, planerische Neuordnung von Innenbereichsflächen. Gegenüber dem Status quo erfolgt kein zusätzlicher/neuer Ressourcenverbrauch. Aus den getroffenen Festsetzungen (z. B. Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung/-minimierung, Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge, Maßnahmen zur Dachbegrünung) geht hervor, wie und in welchem Umfang die Planung der

Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen.

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sollen geschaffen werden (s. Kap. 1.2.1 (G), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Auf die Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. Gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039 wird für die Stadt Hallstadt ein Bevölkerungsrückgang von derzeit ca. 8.600 Einwohnern (EW, Stand 2021) auf ca. 8.300 EW (- 3,49 %) prognostiziert, entgegen des für den gesamten Landkreis prognostizierten Trends mit einem Zuwachs von ca. 1,60 %. Insbesondere gegenüber dem direkt benachbarten Oberzentrum Bamberg möchte die Stadt Hallstadt im Hinblick auf den dort knappen Wohnraum eine wichtige Entlastungsfunktion übernehmen, um durch die Schaffung neuen Wohnraums zur Stärkung des Landkreises Bamberg gegenüber dem südlich benachbarten Landkreis Forchheim und dem dortigen Oberzentrum Forchheim bzw. zur Stärkung der Bedeutung des Landkreises Bamberg innerhalb der Metropolregion Nürnberg beizutragen. Hierdurch wird gemäß den Vorgaben des Grundsatzes eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region unterstützt. Die Stadt Hallstadt agiert hier, indem sie Flächen für notwendigen Wohnraum innerhalb seiner Siedlungsflächen sichert/bereitstellt. Auf diese Weise bemüht sie sich um eine längerfristige Stabilisierung der Bevölkerungszahlen und in ihrem Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereich langfristig um eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung.

- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Die Stadt Hallstadt schafft durch die Nachverdichtung von Flächen innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ in verkehrsstrategisch begünstigter Lage im Nahbereich zum Ortskern des Hauptortes sowie im direkten Nahbereich zum Oberzentrum Bamberg die Voraussetzungen dafür, Flächen für ein attraktives Lebensumfeld anbieten zu können.

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (s. Kap. 1.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP ist ein Baustein auf dem Weg, eine langfristige Auslastung bzw. einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb vorhandener Versorgungs-/ Entsorgungseinrichtungen sicherstellen zu können. Hinsichtlich des Aspektes der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.6 („Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“) verwiesen. Diesbezügliche Belange sind berücksichtigt und in die Abwägung über die Machbarkeit und Sinnhaftigkeit des BBP/GOP eingestellt.

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Der BBP/GOP trägt diesem Grundsatz Rechnung. Auf die Ausführungen u. a. in den Kapiteln 10 („Immissionsschutz“) und 11 („Umweltbezogene Belange“) wird hingewiesen. Darüber hinaus tragen Festsetzungen (z. B. Dachbegrünung, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Pflanz-, Erhaltungsgebote, Verhältnis zwischen Grün-, Bau- und Verkehrsflächen) zu einer klimagerechten Planung bei. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den aktuellen Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauches gerecht werden.

- Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Die Stadt Hallstadt hat geprüft, ob das Plangebiet innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt und stellt fest: Es liegt nicht innerhalb von Bereichen mit „Georisiken“ (z. B. großflächige Senkungsgebieten, Erdfällen/Dolinen, Stein-/Blockschlägen, Rutschungsbereiche). Es liegt weiterhin nicht innerhalb wassersensibler Bereiche, nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen, von Überschwemmungsgebieten o. ä. Die getroffenen Festsetzungen (z. B. max. zulässige GRZ, Pflanz-, Erhaltungsgebote, Vorgaben zur Gestaltung der Grün-/ Freiflächen) gewährleisten ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Frei-/ Grünflächen. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefähr-

denden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu ist im konkreten Planfall festzustellen: Das Plangebiet liegt innerhalb bestehender Siedlungsflächen. Ein direkter Austausch mit der freien Landschaft ist nicht möglich. Gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes für die Region „Oberfranken - West“ (LEK) innerhalb von Flächen mit einer geringen Kaltluftproduktionsfunktion jedoch innerhalb von Fläche mit einer vorhandenen Kaltluftgefährdung (Kaltluftstau- und Kaltluftsammelgebiete). Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftsammel- und/ oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluftentstehungsgebieten, jedoch im Bereich von Flächen mit einer hohen Inversionsgefährdung. Durch die Inversion wird die untere Luftschicht von der oberen abgeschirmt, man spricht von einer stabilen Schichtung; dies liegt an der höheren Dichte der kälteren Luftschicht, wodurch die turbulente Vermischung mit der darüber liegenden wärmeren Luftschicht weitgehend unterdrückt wird. Infolge der Abschirmung kann es vor allem bei Inversionen im Bereich von Siedlungsflächen zu einer Ansammlung von Luftschadstoffen und anderen Beimengungen in der kühleren, unteren Schicht kommen. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „besonderen Bedeutung“ zur Verbesserung der bioklimatischen Situation. Diese Funktion kann das Plangebiet auch zukünftig übernehmen. Aufgrund der Lage und der geringen Größe handelt es sich nicht um die Überplanung von für den Hauptort Hallstadt klimarelevanten Flächen.

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1 (G), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Die Errichtung neuer Erschließungsstraßen wird nicht notwendig. Es handelt sich um eine Planung, die die Realisierung flächensparenden Wohnformen (Mehrfamilienwohnhäuser) vorbereitet und möglich macht (Nachverdichtung, Innenentwicklung). Der Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Erhaltung und an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt hierbei ökologische, ökonomische, soziale und baukulturelle Aspekte. Es handelt sich um eine flächensparende Planung (Nachverdichtung, Innenentwicklung).

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Es erfolgt keine Zersiedelung der Landschaft bzw. des Siedlungskörpers. Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um einen in den Siedlungskörper integrierten Bereich. Mit Blick auf die Lage des Plangebietes ist

weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren.

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1 (G), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für eine neue und maßstabsgerechte Siedlungsplanung geeignet ist. Dies trägt zu einer Minimierung des Erschließungsaufwandes sowie der Erzeugung durch künftigen Fahrverkehr verursachten Emissionen bzw. des dadurch veranlassten Energieverbrauches bei. Die im Geltungsbereich künftig zulässigen Baukörper müssen hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauches den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen.

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen für Wärme- und Stromproduktion ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Der BBP/GOP gibt hierzu erste Hinweise (s. Kap. 7.6 „Geothermie“).

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Es erfolgt keine Inanspruchnahme bisher unberührter Natur und Landschaft. Es handelt sich nicht um erholungsrelevante Flächen im Sinne des Grundsatzes.

- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiet wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden (s. Kap. 7.1.5 (G), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich ökologisch bedeutsamer Naturräume, auf die das LEP abstellt.

- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich ökologisch bedeutsamer Naturräume, auf die das LEP abstellt. Wanderkorridore sind nicht vorhanden.

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktion im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Der BBP/GOP sieht Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf das Grundwasser (z. B. Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge, von Dachbegrünungsmaßnahmen, einer max. zulässigen GRZ, Entwässerung im Trennsystem) sowie zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung im Plangebiet verbindlich festgesetzt) vor.

- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährlichen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten und/oder faktischen Überschwemmungsgebietes und auch nicht innerhalb wassersensibler Bereiche. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen und gibt Hinweise bzw. Empfehlungen bezügliches des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber hohen Grundwasserständen. Ergänzend sind Festsetzungen getroffen, die einem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen. Die Ausführungen zum Grundsatz 7.2.1 (LEP) gelten hier sinngemäß.

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Im Plangebiet sind keine Bau-, Kultur- und/oder Bodendenkmäler vorhanden, auch keine sonstigen kulturhistorisch bedeutsamen Relikte (Flurformen, Bewirtschaftungsweisen usw.). Das Plangebiet liegt nicht innerhalb historischer Sichtachsen, Blickbeziehungen o. ä. Eine Betroffenheit des historischen Ortskerns von Hallstadt in Folge des BBP/GOP ist auszuschließen (s. Ausführungen in Kapitel 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“).

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Grundsätzen des LEP. Die Siedlungsentwicklung erfolgt nachhaltig und flächensparend. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung werden ausgeschöpft.

6.2 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der Fortschreibung B II 3.1.1.2 Vorranggebiet für Ton „TO 5 Reckendorf“, 04/2021)

Die Stadt Hallstadt liegt innerhalb der Region „Oberfranken - West (4)“ im Verdichtungsraum des Oberzentrums Bamberg (s. Abb. 4, violette Fläche). Die Stadt ist als Grundzentrum eingestuft (s. Abb. 4, gelber Kreis mit schwarzem Punkt).

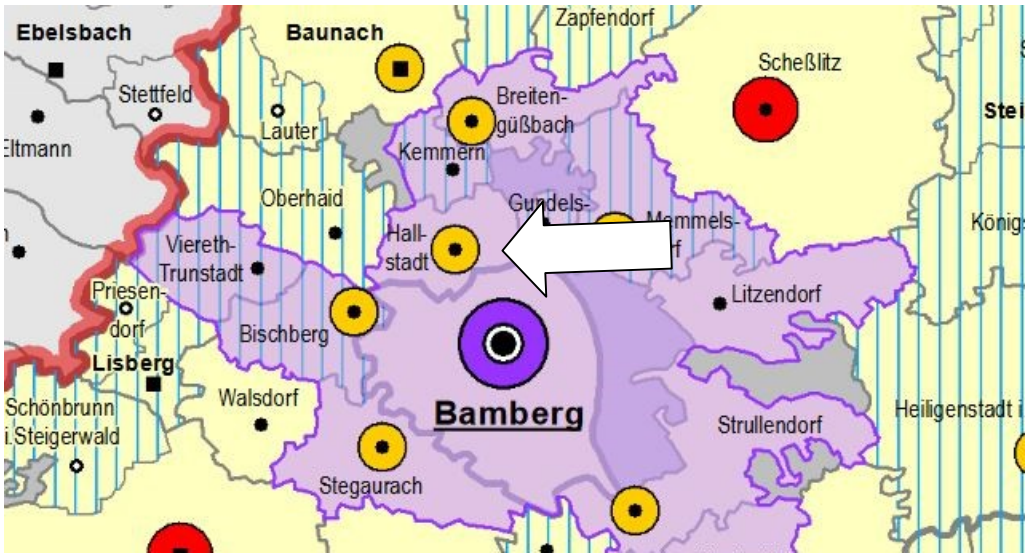

Abb. 4: Ziele der Raumordnung (Lage der Stadt Hallstadt markiert mit weißem Pfeil, Darstellung genordet, o. M., Quelle: RP)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken (A I 2 (Z), RP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Der BBP/GOP trägt zur Umsetzung dieses Leitbildes bei. Eine Beeinträchtigung des Wertes der freien Landschaft im Umfeld des Plangebietes als Erholungsraum in Folge der Planung innerhalb bereits rechtskräftig festgesetzter Bauflächen kann nicht festgestellt werden. Bereits bedingt durch die geringe Größe sowie die benachbarte, vorhandene Bebauung ist das Plangebiet hierfür nicht geeignet. Die überplante Fläche ist für die Öffentlichkeit/Allgemeinheit bezüglich einer aktiven/passiven Erholungsfunktion ohne Bedeutung.

- Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (A I 5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen wird in Folge des BBP/GOP nicht dauerhaft erheblich beeinträchtigt, zumal die Planung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorsieht und insofern der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft berücksichtigt ist.

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes, soll hingewirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (A II 1.1.4 (Z), RP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Der BBP/GOP berücksichtigt diese Vorgaben. Die Stadt Hallstadt sichert/erhält zentrumsnahe Siedlungs-/Bauflächen und schafft hier im Zuge der Nach-, Um- und Neunutzung die Voraussetzungen für die Entwicklung zusätzlichen Wohnraums. Eine schalltechnische wurde durchgeführt. Darin wird nachgewiesen, dass weder durch das Wohngebiet auf die Umgebung noch umgekehrt unzulässige Lärmbelastungen ausgelöst werden. Eine Überlastung des örtlichen Verkehrsnetzes in Folge des BBP/GOP ist auszuschließen. Hinsichtlich der Luftreinhaltung gelten die aktuellen und einschlägigen Gesetze, Verordnungen, DIN - Normen usw. Auf die Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln (s. Kap. 6.1.1 „Ziele (Z) der Raumordnung“ und Kap. 6.1.2 „Grundsätze (G) der Raumordnung“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Ergänzend wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 7.6 („Geothermie“), 10 („Immissionsschutz“) und 11 („Umweltbezogene Belange“) hingewiesen.

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (s. Kap. A II 2.2 (Z), RP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Es ist nicht erkennbar, wie in Folge des BBP/GOP die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der geplanten Nutzungsintensivierung bereits vorhandener Bau-/Siedlungsflächen kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft nicht diagnostiziert werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Überplanung bereits bestehender, bebauter und erschlossener Siedlungsflächen.

- Die wertvollen Landschaftsteile der Region sollen als ein Netz von Naturparken, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen gesichert, entwickelt und im notwendigen Umfang gepflegt werden (s. Kap. A II 2.5 (Z), RP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Auf die Ausführungen in Kapitel 7.2 („Schutzgebiete“) wird verwiesen. Wertvolle Landschaftsteile (z. B. Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete) sind nicht vorhanden/betroffen.

- In allen Teilen der Region sollen Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Boden soll für neue Vorhaben nur in Anspruch genommen werden, wenn sich diese nicht auf bereits versiegelten Flächen verwirklichen lassen. Baulandreserven sollen mobilisiert und Bauland soll erst dann ausgewiesen werden, wenn bereits ausgewiesene Bauflächen nicht genutzt werden können (s. Kap. B I 1.2.1, (Z), RP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Auf die Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. An dieser Stelle hat sich die Stadt Hallstadt mit dem Aspekt der Aktivierung von Baulandreserven und dem der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Sie hat dargelegt, warum die Bauleitplanung alternativlos ist, zumal es zu keiner erstmaligen Inanspruchnahme der Ressource Boden/Fläche kommt. Durch Festsetzungen stellt der BBP/GOP ein klar definiertes Maximalmaß künftig zulässiger Versiegelung sicher (z. B. max. zulässige Grundflächenzahl, Definition der überbaubaren Grundstücksflächen).

- In den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Verdichtungsräumen und an den Entwicklungsachsen, soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neue geschaffen werden (s. Kap. B I 1.3.1.4 (Z), RP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Im vorliegenden Fall handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht um die Überplanung bereits rechtskräftig festgesetzter Flächen eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Grün- bzw. Freiflächen im Sinne der Zielvorgabe sind nicht vorhanden und nicht betroffen. Der BBP/GOP setzt die Anpflanzung neuer Gehölze fest.

- Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden (B VI 1.1 (Z), RP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Der BBP/GOP entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung und die geplanten Bauflächen im unmittelbaren Kontext mit den vorhandenen Siedlungsflächen festzustellen ist.

- Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere entgegengewirkt werden (s. Kap B VI 1.7 (Z), RP).

  Hierzu wird festgestellt.

  Eine bandartige, überörtliche Siedlungsentwicklung zwischen benachbarten Gemeinden in Folge des BBP/GOP ist nicht festzustellen.

- Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden (B VI 1.8 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kapitel 6.1.1 („Ziele (Z) der Raumordnung“) zum Ziel 3.2 (LEP) sowie in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. Die dortigen Ausführungen gelten hier analog. Der BBP/ GOP ermöglicht die Verwirklichung einer ökonomischen, flächensparenden Wohn-/Bauform und verdichtetes Wohnen.

- Die Wohnversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen nachhaltig verbessert werden (B VI 2.1 (Z), RP).

  Hierzu wird festgestellt:

  Der BBP/GOP entspricht dieser Vorgabe.

Innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiet für die Windenergienutzung, für Bodenschätze, für den Hochwasserschutz und/oder für die Wasserversorgung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Flächen des Trenngrüns, nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und gleichfalls nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten und von Naturparken.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des RP.

6.3 Überörtliche Planungen

Gemäß § 38 BauGB hat die Stadt Hallstadt im Rahmen des BBP/GOP bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Die Stadt Hallstadt hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft und stellt fest, dass durch den BBP/GOP weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen sind.

6.4 Interkommunales Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Die Stadt Hallstadt kann auf Basis des BBP/GOP eine Betroffenheit der Belange benachbarter Kommunen nicht erkennen und sieht daher von deren Anhörung im Zuge der Beteiligungsverfahren ab. Die Stadt Hallstadt ist der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

6.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die Stadt Hallstadt verfügt über einen wirksamen FNP/LSP (festgestellt am 02.02.1994, genehmigt am 01.12.1994, wirksam seit 01.01.1995). Derzeit befinden sich die 16. FNP-/LSP - Änderung und die 17. FNP-/LSP - Änderung (i. S. einer Berichtigung) in Aufstellung. Der FNP/LSP stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Der BBP/GOP kann aus dem FNP/LSP entwickelt werden.

6.6 Im Zuge des Verfahrens überplante, rechtkräftige Bebauungspläne

Die Flächen des BBP/GOP liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen BBP „Hallstadt - Süd“ (s. Abb. 5, Satzungsbeschluss: 06.10.1982, rechtskräftig seit 07.01.1983).

Abb. 5: BBP „Hallstadt - Süd“ (Geltungsbereich 1. Änderung mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Stadt Hallstadt)

Gemäß dieser Planurfassung gelten bis dato folgende planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (Hinweis: Demnach gilt § 4 BauNVO global, also auch mit den gemäß § 4 Abs. 3 Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Darstellung mehrerer Bestandsgebäude (s. Abb. 5, weißer Hintergrund) sowie einer Stellplatzanlagen (im Nordosteck des Änderungsgeltungsbereiches) innerhalb privater Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, s. Abb. 5 flächig in grüner Farbe dargestellt), jeweils in der Nord- und in der Südhälfte ein (privater) Spielplatz festgesetzt (s. Abb. 5, „Eimersymbol“, Beschriftung „Kinderspiel“)
- Mehrere Nutzungsgrenzen vorhanden (s. Abb. 5, schwarze Perlenkettenlinien)

- Im Norden max. acht (VIII) bzw. ein (I) Vollgeschoss (VG) zulässig, im Süden max. vier (IV) VG
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO in Höhe von 0,4; maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO in der Nordhälfte in Höhe von 1,2, in der Südhälfte von 1,1
- In der Nordhälfte nur Flachdach (FD) zulässig und nur Einzelhäuser, in der Südhälfte nur Satteldach (SD, inkl. Vorgabe der Firstrichtung, s. Abb. 5, schwarze Doppelpfeile)) und nur Hausgruppen zulässig.
- Dachneigungen bei Hauptgebäuden: 22° - 35°, bei Nebengebäuden/Garagen: 0° - 10°
- Kniestock bei Hauptgebäuden bis 50 cm möglich
- Verkehrsflächen (s. Abb. 5, orange Flächen, im Westen mit Breitenangabe 3,30 m, im Osten mit Breitenangabe 3,0 m; Hinweis: Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, ob es sich um eine öffentliche oder um eine private Verkehrsfläche handelt und auch nicht, ob es sich nur um einen Geh-, oder um einen Radweg oder auch um eine Grundstückszufahrt handelt)
- Höhenlage Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (EG FOK): 0,00 m - 1,00 m ü. OK öffentliche Verkehrsfläche möglich; in begründeten Ausnahmefällen bis 1,50 m;
- Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Planungsfestsetzungen abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen, Verlegung des Firstes unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigung) sind als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen. Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO muss jedoch gewährleistet sein.
- Sind Einzelhäuser zu Doppelhäusern oder Reihenhausblocks zusammengefasst, so sind diese als Einheit zu gestalten. Dabei sind die für den ersten Bau mit Rücksicht auf die Gesamtgestaltung genehmigten baulichen Einzelheiten, nämlich Gebäudetiefe, Sockelausbildung, Fensterformate, Traufhöhe, Gesimsform, Putz, Farbe, Dachneigung und Dacheindeckung für den Gesamtblock anzugleichen.
- Freistehende Garagen und Nebengebäude nur erdgeschossig evtl. untergeschossig zulässig. Garagen und Garagengruppen, welche beim Einzelgebäude oder Gruppengebäude stehen oder diesen angegliedert sind, müssen in Material und Farbe auf den Hauptkörper abgestimmt sein. Türen und Tore dürfen nicht zur Straße aufschlagen.
- Einfriedungen: Höhe einschließlich Sockel bis 1,0 m über OK Straße bzw. Gehsteig, Sockelhöhe höchstens 0,15 m; Garageneinfahrten dürfen nur eingefriedet werden, wenn der Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage mind. 5,0 m beträgt;
- Abstandsflächen: Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgren-

zen sind einzuhalten. Abstandsflächen gem. Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 107 Abs. 4 BayBO

7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

7.1 Bestandsbeschreibung

Die Bestandssituation ist der nachfolgenden Luftbildübersicht (s. Abb. 6) zu entnehmen.

Abb. 6: Bestandssituation (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M. Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Grundstück Fl.-Nr. 720/117 (Gmkg. Hallstadt) ist im Wesentlichen durch ein Wohnhaus (8 Geschosse, mit Flachdach) im Nordwesten und durch eine private, asphaltierte Stellplatzanlage im Nordosten gekennzeichnet. Vom öffentlichen Gehweg südlich entlang der Straße „Am Landgericht“ aus führt ein gepflasterter Fußweg zum Haupteingang des Wohngebäudes. Westlich des Gebäudeeinganges befinden sich eine befestigte Stellplatzfläche für Zweiräder und ein Streugutbehälter. Von Eingangsbereich führt ein befestigter Weg nach Osten zum Nachbargrundstück Fl.-Nr. 720/118 (Gmkg. Hallstadt). Zwischen den befestigen Flächen und dem Gebäude befinden sich Grünflächen, die sich als kurz gehaltene Scherrasenfläche darstellen. Hier befinden sich mehrere einzeln stehende, stark eingekürzte Ziersträucher. In der Nordwestecke steht ein Berg - Ahorn (Zwiesel, Stammumfang (StU) ca. 111/94 cm), dessen Starkäste erheblich eingekürzt sind. In der Nordostecke, im Übergang zum Grundstück Fl.-Nr. 720/118 (Gmkg. Hallstadt), steht eine vitale Hainbu-

che (StU ca. 135 cm). Innerhalb der Rasenfläche südlich des Wohnhauses befindet sich eine mit Rasengittersteinen befestigte Feuerwehraufstellfläche. In der Südwestecke des Grundstücks Fl.-Nr. 720/117 (Gmkg. Hallstadt) wächst ein mehrstämmiger Feld - Ahorn (StU ca. 143/58/91 cm) mit morschen Stellen und Pilzbefall. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich zwei befestigte Fahrradstellplätze, mehrere stark eingekürzte Ziersträucher und drei Laubbäume (Spitz - Ahorn: StU ca. 92 cm mit Pilzbefall und Schieflage/ Ahorn: StU ca. 39 cm/ Hainbuche: StU 94 cm mit Nest). Die Zufahrt zur privaten Stellplatzfläche erfolgt über die Straße „Am Landgericht“ und über das Grundstück Fl.-Nr. 720/120 (Gmkg. Hallstadt). Zwischen der Zufahrt und dem Parkplatz befindet sich ein mit Ziersträuchern bepflanzter Grünstreifen. In der Nordostecke des Parkplatzes steht ein überdachter und eingezäunter Bereich. Im Grünstreifen zwischen dem Parkplatz und dem Gehweg entlang der Straße „Am Landgericht“ stocken zwei Zucker -Ahorn (StU 105/107 cm bzw. 160 cm) und mehrere Ziersträucher.

Das Grundstück Fl.-Nr. 720/118 (Gmkg. Hallstadt) ist im Osten, Süden und Westen vom Grundstück Fl.-Nr. 720/117 (Gmkg. Hallstadt) umgeben. Im Wesentlichen zeichnet es sich durch ein eingeschossiges Flachdachgebäude aus. Die am Gebäude angrenzenden Flächen sind im Osten und Süden vollflächig befestigt. Im Westen befindet sich ein Kellerabgang. Ansonsten ist der westliche Bereich mit Scherrasen bewachsen. Entlang der Nordfassade befindet sich direkt am Gebäude eine Pflasterfläche und nördlich angrenzend ein Grünstreifen mit zwei Bäumen (Berg - Ahorn: StU ca. 83/86 cm mit Nest/ Feld - Ahorn: StU ca. 75/57 cm mit Pilzbefall).

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 720/119 (Gmkg. Hallstadt) steht ein 4 - geschossiges Wohngebäude mit Satteldach. An der Nordseite befinden sich entlang eines gepflasterten Weges drei Eingänge. Der Weg führt nach Westen zum einen weiter entlang der West- und zum Teil entlang der Südfassade des Gebäudes zu einer Pflasterfläche, in der zwei Wäscheständer installiert sind. Zum anderen führt der Weg weiter über eine Treppenanlage zu einem umpflasterten, ehemals als Sandspielfläche gedachten, aber nicht als solchen genutzten Bereich. An die Pflasterfläche auf der Südseite des Gebäudes schließt eine mit Rasengittersteinen befestigte Feuerwehraufstellfläche an. Die darüber hinausgehenden Flächen sind mit Scherrasen bewachsen. An der Südgrenze stocken mehreren Ziersträuchern und drei Laubbäumen (Pappel: StU 97 cm mit Nest/ Birke: StU 147 cm/ Spitz - Ahorn: StU 69/66 cm mit Pilzbefall).

Das Grundstück Fl.-Nr. 720/120 (Gmkg. Hallstadt) ist vollflächig gepflastert und verbindet die Straßen „Am Landgericht“ im Norden mit dem „Wacholderweg“ im Süden. Im Süden und in etwa in der Mitte des Grundstücks sind je zwei Absperrpfosten mit Bodenhülse in den Weg eingelassen, um eine unkontrollierte Durchfahrt zu verhindern. Dieser Weg ist als Feuerwehrzufahrt der Stadt Hallstadt ausgeschildert.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 720/121 (Gmkg. Hallstadt) steht ein 8 - geschossiges Wohngebäude mit Flachdach. Im Norden ist eine befestigte, private Stellplatzfläche angeordnet. Die Stellplatzzufahrt erfolgt von Westen über das Grundstück Fl.-Nr. 720/120 (Gmkg. Hallstadt). Zwischen Stellplatz und dem Gehweg im Norden und Osten bzw. der Zufahrt im Westen befinden sich Grünflächen mit Ziersträuchern und mehrere hochstämmige Laubbäume. In der Nordwestecke stocken vier Robinien und zwei Feld - Ahorn. In der Mitte der nördlich angeordneten Grünfläche steht ein alter Obstbaum. Im Nordosten

befinden sich zwei Zucker - Ahorn (StU ca. 68 und 134 cm). Im Osten wachsen zwei Hainbuchen (StU ca. 72/49 cm und 97 cm). Im Süden des Grundstückes befindet sich eine mit Rasengittersteinen befestigte Feuerwehraufstellfläche. Diese ist von Scherrasenflächen mit einzelnen eingestreuten Ziersträuchern umgeben. Die südliche Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 720/121 (Gmkg. Hallstadt) zum angrenzenden außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Spielplatz (Fl.-Nr. 720/122, Gmkg. Hallstadt) wird durch eine geschnittene Laubhecke gebildet.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmemittenten (Bundesautobahn BAB A70 sowie ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“) sowie westlich von Gewerbe-/Industriegebietsflächen (vormals Michelin).

7.2 Schutzgebiete

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich kartierten, keine nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine nach Art 23 BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz) gesetzlich geschützten Biotope. Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) in Verbindung mit den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (geschützte Landschaftsteile) sind im Geltungsbereich und/oder in dessen Umfeld nicht ausgewiesen/nicht vorhanden, ebenso keine europarechtlich geschützten Gebiete (Natura - 2000 - Gebiete). Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes auch keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen). Naturdenkmale sind gemäß Aussage des Arten- und Biotopschutzprogrammes weder im Geltungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden. Das Plangebiet liegt weder innerhalb von Naturparken noch von Landschaftsschutzgebieten noch von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

7.3 Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- und Baudenkmäler noch schützenswerte, bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

7.4 Geologie/Baugrund

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, digitale geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich der überwiegende Teil des Plangebietes innerhalb der folgenden geologischen Haupteinheit:

- System: Quartär
- Serie: Pleistozän
- Geologische Einheit: Flussschotter, oberpleistozän (Niederterrasse 2 oder 3) im westlichen Teil und Flussschotter, oberpleistozän (Niederterrasse 1) im östlichen Teil des BBP/GOP
- Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen ingenieurgeologischen Karte von Bayern zum örtlich zu erwartenden Baugrund folgendes festzustellen:

- Baugrundtyp: Nicht bindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
- Gesteinsbeispiele: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nicht bindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen
- Mittlere Tragfähigkeit: Mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: Lokal z. T. mäßig frostempfindlich

Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ bestehen die Plangebietsflächen vorherrschend aus Braunerde (podsolig), gering verbreitet aus Podsol - Braunerden aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Steinschlag/Blockschlag) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN 4149.

7.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Bamberg nicht aufgeführt. Auch der FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen,

dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am LRA Bamberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG angezeigt. In diesem Fall ist dann zu prüfen und festzulegen, in wie weit qualifizierte Erkundungen hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“, und „Boden - Grundwasser“ durchzuführen sind. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere mit Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren (26.09.2001) i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

7.6 Geothermie

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist festzustellen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes nur im äußersten südlichen Teil des BBP/GOP der Bau von Erdwärmesondenanlagen möglich ist. Bohrrisiken bis ca. 100 m Tiefe sind nicht bekannt, ebenso keine Störungszonen. Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist bis ca. 100 m Tiefe von Locker- über Festgestein auszugehen. Der Bau von Erdwärmekollektoranlagen ist möglich, ebenso die Errichtung von Grundwasserwärmepumpen, letztere bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörden. Detailuntersuchungen vor Ort werden für jeden Einzelfall empfohlen, um die seitens des „Umwelt Atlas Bayern“ gemachten Angaben durch spezifische Einzelgutachten zu verifizieren/konkretisieren. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Sachverhaltsabstimmung mit den zuständigen Stellen (WWA Kronach, LRA Bamberg) wird empfohlen.

7.7 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser

7.7.1 Allgemeine Informationen

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Hochwassergefahrenflächen $HQ_{häufig}$
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{100}
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Geschützte HQ_{100} - Gebiete

- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchte Gebiete
- Vorranggebiete für den Hochwasserschutz
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung
- Wassersensible Bereiche
- Risikokulisse 2011/2018

7.7.2 Grundwasser/Schichtenwasser

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Gemäß Angaben der digitalen hydrogeologischen Karte (M 1 : 100.000) des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“) ist großräumig von einer nach Westen (Richtung Talraum der „Regnitz“ und „Main - Donau - Kanal“) gerichteten Fließrichtung auszugehen. Genaue Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie zum Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Es liegen keine Kenntnisse zu den örtlichen Grundwasserverhältnissen vor. Ein Baugrundgutachten, dem ggf. Erkenntnisse zur Höhenlage der lokalen Grundwasserstände entnommen werden könnten, ist nicht vorhanden. Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Wasser obliegt dem Bauherrn/Grundstückseigentümer. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grund-/ Schichtenwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG (Bayerisches Wassergesetz). Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das LRA Bamberg zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

7.7.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer (Still-/Fließgewässer) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Fließgewässer („Main“, „Seebach“, „Gründleinsbach“, „Stöckigtbach“) befinden sich jeweils in mehreren Hundert Metern Entfernung. Die Einleitung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassermengen in eine natürliche Vorflut ist damit nicht möglich.

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit der 1. Änderung treten die bis dato geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Planurfassung des BBP/GOP „Hallstadt - Süd“ (Satzungsbeschluss: 06.10.1982, rechtskräftig seit 07.01.1983) außer Kraft. Die im Plan-

gebiet vorhandenen Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz und sind von den vorliegenden neuen Festsetzungen nicht betroffen.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo unverändert als „Allgemeines Wohngebiet“ („WA1“ - „WA5“) festgesetzt. Die bisher geltende Festsetzung wird konkretisiert. Demnach gilt künftig § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Die Plangebietsflächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungswesens), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig, da sie aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht gewünscht sind. Dahinter steht die baugestalterische Absicht der Stadt Hallstadt, eine weitgehend einheitliche Bebauung zu erreichen. Insofern verfolgt die Stadt Hallstadt ein konkretes gestalterisches Konzept für die Ausgestaltung eines konkreten und überschaubaren Orts- bzw. Siedlungsflächenteils.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird unverändert mit 0,4 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Festsetzung orientiert sich an dem gemäß § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ empfohlenen Höchstmaß. Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Norden des Plangebietes („WA1 - „WA4“) unverändert mit 1,2 und im Süden („WA5“) unverändert mit 1,1 festgesetzt (§ 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). In den Bereichen „WA1“ und „WA4“ sind jeweils unverändert maximal acht (VIII) Vollgeschosse (VG) zulässig, im „WA2“ (geplant als künftiger Verbindungsbau zwischen dem „WA1“ und dem „WA3“) nur ein (I) VG, im „WA3“ maximal sechs (VI) VG und im „WA5“ unverändert maximal vier (IV) VG (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die bisher geltenden Festsetzungen der rechtskräftigen Planurfassung zur Höhenlage der Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss (EG) gelten grundsätzlich weiter, werden jedoch hinsichtlich der Höhenbezugspunkte konkretisiert. Für die maximal zulässige Höhenlage der OK FFB EG gilt ein Maß von 1,0 m, in begründeten Ausnahmefällen bis 1,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1

BauGB, § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO). Für diese maximale Höhenlage der OK FFB EG werden folgende untere (unt.) Höhenbezugspunkte definiert:

- Für Baugrundstücke, die an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche („Am Landgericht“, „Rotdornstraße“, „Wacholderweg“) grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentlichen (öffentl.) Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 7)

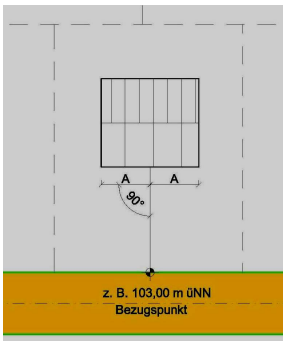

Abb. 7: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

- Für Baugrundstücke, die an zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen („Am Landgericht“, „Rotdornstraße“ grenzen (Eckgrundstücke): Jeweilige Höhe FOK der öffentlichen Erschließungsstraße an der vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der untere Höhenbezugspunkt (s. Abb. 8)

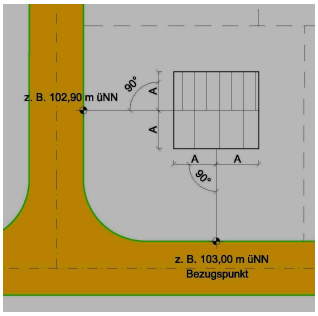

Abb. 8: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die an zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen (Eckgrundstücke) grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich künftige Baukörper in den örtlichen Bestand (Landschafts-, Siedlungsbild, Topographie) einfügen. Den Belangen einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie der Vermeidung einer Verschattung und damit der Gewährleistung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse wird Rechnung getragen (Gebot der Rücksichtnahme). Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Geländeschnitte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der Höhenlage der OK RFB EG der geplanten Hauptgebäude nachzu-

weisen, da andernfalls eine Prüfung der Bauunterlagen auf Kongruenz mit den höhentechnischen Festsetzungen des BBP/GOP nicht möglich ist.

8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch ein Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Im Bereich „WA5“ ist unverändert die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäuderichtung/-firstrichtung festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Die gewählte Gebäudeausrichtung gewährleistet eine energetisch optimierte Ausrichtung künftig zulässiger Wohn-/ Hauptgebäude. In den Bereichen „WA1“ - „WA4“ hingegen ist die Gebäudeausrichtung unverändert frei wählbar.

Die Nordfassade der bestehenden Wohngebäude Wacholderweg Nr. 2, 4 und 6 befinden sich in einem Abstand von weniger als 3,0 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem nördlich benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 720/117 (Gmkg. Hallstadt). Die vorgenannte Hausgruppe genießt Bestandsschutz. Da im Rahmen der 1. Änderung des BBP/GOP „Hallstadt – Süd“ im Bereich „WA5“ festgesetzte Baufenster hält exakt den gemäß Art. 6 BayBO geltenden Mindestgrenzabstand von 3,0 m ein und umfasst daher nicht vollständig die bestehende Hausgruppe. Auf diese Weise ist aber künftig sichergestellt, dass neue entstehende Gebäude in jedem Fall den Mindestgrenzabstand von 3,0 m einhalten werden.

Im Bereich „WA4“ ist unverändert nur die Errichtung eines freistehenden Einzelhauses (E) in der offenen Bauweise (o) zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), im Bereich „WA5“ unverändert nur die Errichtung einer Hausgruppen (H) in der offenen Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. In den Bereichen „WA1“ - „WA3“ sind Gebäude in der abweichenden Bauweise (a) mit Längen auch über 50,0 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Errichtung von Stellplätzen (St), Gemeinschaftsanlagen (GA) und einer Parkpalette (§ 12 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 22 BauGB) sowie von untergeordneten Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür besonders gekennzeichneten Bereiche zulässig. Die Errichtung von Balkonen bis zu einer Länge von maximal 4,0 m und einer Tiefe von maximal 2,0 m ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.4 Verkehrsflächen

Entlang des östlichen Geltungsbereichsrandes ist die Errichtung von Grundstückszufahrten unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Auf diese Weise sichert die Stadt Hallstadt den unveränderten Erhalt der hier außerhalb an das Plangebiet angrenzender, am Westrand der „Rotdornstraße“ liegender Senkrechtparkplätze sowie einer unverändert kreuzungsfreien Führung des hier vorhanden Gehweges und hier vorhandener Flächen des Straßenbegleitgrüns.

8.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die im Umfeld außerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Abwasserkanalisation ist nicht dafür ausgelegt, die im Plangebiet künftig anfallenden Niederschlagswassermengen bewältigen und geordnet ableiten zu können. Der BBP/GOP berücksichtigt diese Rahmenbedingung.

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke werden als Flächen festgesetzt, innerhalb derer Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) vollständig zur Versickerung zu bringen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ist dies nicht vollumfänglich möglich, ist das Niederschlagswasser mittels geeigneter technischer/baulicher Maßnahmen/Einrichtungen (z. B. Rückhaltezisternen, Stauraumkanäle) zu sammeln und gedrosselt in die öffentl. Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Dimension der Rückhalteeinrichtungen und der hierfür notwendigen Grundstücksteilflächen ergibt sich aus dem festgesetzten Drosselabfluss (max. 1,0 Liter/Sekunde an der/den Einleitstelle(n) in die öffentl. Kanalisation) und den spezifischen Grundstücksverhältnissen (z. B. abhängig vom flächenmäßigen Umfang/Anteil überbauter/nicht überbauter bzw. versiegelter/unversiegelter Grundstücksflächen, deren Abflussbeiwerten, ihrer Versickerungsfähigkeit, von Dachbegrünungsmaßnahmen).

Für die örtliche Versickerung auf Privatgrund sind u. a. folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens 1,0 m betragen.
- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befinden.
- Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen.
- Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.
- DWA A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser)

Die der Stadt Hallstadt vorliegenden Erkenntnisse (s. Kap. 7.4 „Geologie/ Baugrund“) weisen grundsätzlich auf versickerungsfähige Untergrundverhältnisse hin. Es wird empfohlen die Verhältnisse mittels eines qualifizierten Baugrundgutachtens verifizieren zu lassen.

Die Beseitigung von Regenwasser ist nicht nur Teil der abwassertechnischen Erschließung (§ 123 Abs. 1 BauGB), sondern aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, denn die Beseitigung von Niederschlagswasser in einem Baugebiet ist aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) erforderlich und soll im Fall der Versickerung/ Rückhaltung des Regenwassers durch eine bestimmte Form der Bodennut-

zung (Sicherung von Flächen für die Errichtung von Versickerungsanlagen bzw. ggf. - sofern notwendig - von Rückhalteeinrichtungen) erreicht werden. Der notwendige bodenrechtliche Bezug i. S. v. § 9 Abs. 1 1. Halbsatz BauGB ist gegeben. Das Anlegen der Rückhaltezisterne ist eine Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Festsetzung berücksichtigt die Folgen unvermeidbarer Versiegelung und trägt dazu bei, ökologische Ziele zu verfolgen, zu denen neben dem Bodenschutz auch die Anpassung an den Klimawandel gehört, der vermehrt u. a. Starkregenereignisse und eine damit verbundene Überlastung der Kanalisation zur Folge hat.

8.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.6.1 Allgemeine Hinweise

Alle neu geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind - analog den benachbarten Siedlungsflächen - in unterirdischer Bauweise auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Diese Festsetzung dient dem Schutz des Siedlungsbildes.

Für Mindestabstände zwischen Bäumen/Sträuchern und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gilt das DWA - Merkblatt M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Dieses ist laut seines Vorwortes inhaltsgleich mit dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und dem Merkblatt Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV). Bäume/Sträucher dürfen aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Ergänzend sind die von den jeweiligen Spartenträgern gemachten individuellen Vorgaben (Kabel-, Leitungsschutzanweisungen) bei der beabsichtigten Ausführung von Pflanzungen in der Nähe ihrer Leitungen zu beachten.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten. Bei der Erstellung der künftiger Hauptgebäude und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sind Neubaugebiete - wie das vorliegende - im Trennsystem zu entwässern, da nur diese nachhaltige Entwässerungsart den aktuellen wasserrechtlichen Grundsätzen entspricht. Der BBP/GOP berücksichtigt diese Vorgabe.

8.6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann an die in der Straße „Am Landgericht“ bzw. in der „Rotdornstraße“ vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden bzw. ist bereits derzeit daran angeschlossen. Die Kanalisation ist ausreichend leistungsfähig, die im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen auch zukünftig - nach erfolgter Nachverdichtung - geordnet ableiten zu können. Das Schmutzwasser wird der Bamberger Kläranlage zugeführt. Diese ist ausreichend leistungsfähig und entspricht dem Stand der Technik. Eine geordnete Ableitung ist gewährleistet.

8.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich - rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der BBP/GOP trägt dieser Vorgabe Rechnung. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 8.5 („Flächen für die Abwasserbeseitigung“) wird hingewiesen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind insbesondere folgende Regelwerke zu beachten:

- DWA - A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen)
- Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA - A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. LfU - Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).
- DWA - Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- Sollten befestigte Flächen über 1.000 m² entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen beim zuständigen LRA Bamberg zu beantragen. Es wäre ein qualitativer und quantitativer Nachweis und eine Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach dem ATV Merkblatt M - 153 (teilweise nicht mehr gültig) und dem DWA - Arbeitsblatt A 102 zu führen. In dieser Nachweisführung wären sämtliche versiegelte Flächen aus dem betreffenden Bereich zu berücksichtigen.
- Für die Errichtung der Zisternen gilt das Arbeitsblatt DWA - A117 (Bemessung Regenrückhalteräume).

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN - Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) auf Privatgrund ist zulässig und wird empfohlen. Hilfreich und empfehlenswert ist auch

die Einrichtung von Kippvorrichtungen an den Regenfallrohren zur Befüllung von Regentonnen o. ä. Sollten Zisternen eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der DIN 1988 zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TrinkwV der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt werden. Regenwasserzisternen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Hierbei ist aber folgender Sachverhalt zu beachten: Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom vorherigen Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (z. B. genügt die alleinige Nutzung zur Außenanlagenbewässerung hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA - M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden, es sei denn, es handelt sich hierbei um die vorbeschriebenen Rückhaltezisternen. Zur Funktionsweise von Rückhaltezisternen (Retentionszisternen) wird festgestellt: Sie dienen der Sammlung und Rückhaltung des auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallenden Regenwassers. Ist das jeweilige Rückhaltevolumen ausgeschöpft, erfolgt über eine schwimmergesteuerte Abpumpeinrichtung die kontrollierte und gedrosselte Einleitung des Wassers in den an der Südgrenze des Plangebietes verlaufenen RW - Kanal. Hier wird das im Plangebiet anfallende Wasser geordnet abgeleitet und einem außerhalb des Plangebietes befindlichen bestehenden RW - Kanal bis zum Vorfluter zugeführt. Durch die zwischengeschaltete temporäre Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wird eine Überlastung des örtlichen Regenwasserkanals vermieden und die geordnete Ableitung im Trennsystem dauerhaft gewährleistet.

Gemäß der Vorgaben der städtischen Entwässerungssatzung gilt, dass Niederschlagswasser von Privatgrund nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden darf. Eine Sanktionierung mittels Festsetzung im BBP/GOP wird daher nicht notwendig.

8.6.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

Trinkwasser:

Das Plangebiet ist bereits derzeit an die zentrale gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung ist sichergestellt/gewährleistet.

Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den Grundstückseigentümer/Bauherrn in Abstimmung mit der Stadt Hallstadt und den jeweils zuständigen Spartenträgern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind in den umgebenden Straßen („Am Landgericht“, „Rotdornstraße“, „Wacholderweg“ vorhanden bzw. bereits derzeit in das Plangebiet hineinverlegt.

Löschwasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der örtlichen, spezifischen Erfordernisse von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgestellt. Für das vorliegende Baugebiet muss - wie für den umgebenden Bestand auch - eine Löschwassermenge von ca. 96 m³ innerhalb eines Zeitraums von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet die Einhaltung dieser Vorgabe. Im Rahmen der jeweiligen Bauvorlagen und des damit verbundenen Brandschutzkonzeptes sind für jedes Bauvorhaben der tatsächliche Löschwasserbedarf zu ermitteln und der jeweilige Objekteinzelschutz zu erarbeiten. Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen. Auf die Arbeitsblätter „W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W 331 Hydrantenrichtlinien“ wird hingewiesen.

8.7 Müllbeseitigung

Die Müllgefäße sind zu den allgemein bekannten, ortsüblichen Abholungsterminen auf Privatgrund an der nächsten, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraße bereitzustellen. Die Müllbeseitigung erfolgt unter der Verantwortung des Landkreis Bamberg durch ein hierfür beauftragtes Abfuhrunternehmen. Dieses sammelt die anfallenden Abfallstoffe (inkl. Recyclingstoffe wie Altpapier, Gelber Sack usw.) zu den allgemein bekannten und veröffentlichten Abholungsterminen ein. Eine geordnete Entsorgung ist sichergestellt.

8.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.8.1 Allgemeine Hinweise

Die in der Planzeichnung dargestellten neuen Baumstandorte bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes frei wählbar und ergeben sich gemäß den Vorgaben der getroffenen Festsetzungen.

Die von der Stadt Hallstadt getroffene Erstpflanzungsfestsetzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (s. nachfolgende Ausführungen) umfasst rechtlich automatisch auch die festsetzungskonforme Nachpflanzungspflicht, wenn die Erstanpflanzung erfolglos bleibt und/oder ausfällt. Dazu bedarf es keiner zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzung ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzung. Aus diesem Grund hat die Stadt Hallstadt von solchen Nachpflanzungsfestsetzungen abgesehen. Aus dem gleichen Grund hat die Stadt Hallstadt von der Festsetzung konkreter Vorgaben für die Ausführung der Neuanpflanzung (z. B. Festsetzung von Stammschattierungen, Baumscheiben, Gießrändern) sowie für deren anschließende Pflege abgesehen. Wie alle bauleitplanerischen Festsetzungen dürfen auch solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Bei Erstpflanzungsfestsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB versteht es sich aber von selbst, dass sich ihre Pflege nach fachgerechten Anforderungen (z. B. FLL - Richtlinien, DIN 18 916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau,

Pflanzen und Pflanzarbeiten, Stand August 2002)) zu richten hat, so dass die Anpflanzungen in ihrer konkreten ökologischen Funktion und in ihrer landschafts- und siedlungsbildästhetischen Bedeutung ihre artspezifischen Wirkungen dauerhaft entfalten können. Für weitergehende, dezidierte Vorgaben (z. B. zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) fehlt es an der erforderlichen, städtebaulich motivierten Begründung.

Der im Geltungsbereich vorhanden Baumbestand wurde vermessungstechnisch erfasst und ist in der Planurkunde dargestellt.

8.8.2 Vorgaben für die Baugrundstücke

1) Zulässig ist nur die Rodung der in der Planurkunde entsprechend gekennzeichneten Gehölze, wenn sie aus platz-/flächentechnischen Gründen (z. B. zur Herstellung von Gebäuden, Terrassen, Stellplätzen, Wegen) stören und die Rodung tatsächlich unvermeidbar ist.
2) Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist insbesondere während der Bauzeit zu schützen und insgesamt zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
3) Je gerodetem Bestandsbaum ist mind. ein standortgerechter, mittelgroßkroniger, stadtklimaresistenter Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, Mindestpflanzpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt., mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand). Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume können hierauf nicht angerechnet werden.
4) Die sich aus der städtischen Stellplatzsatzung ergebende, zu pflanzende Baumanzahl kann auf die sich durch diese Festsetzung ergebende Baumanzahl angerechnet werden.

Auf Grundlage der obigen Festsetzung sind Gehölzrodungen an Bedingungen geknüpft und nur unter Auflagen zulässig.

Das Spektrum zulässiger Laubbäume wurde bewusst nicht nur auf heimische Laubbäume eingeengt. Die gewählte Formulierung der Festsetzung („standortgerechte Laubgehölze“) ermöglicht somit die Anpflanzung auch nicht heimischer Laubgehölze (z. B. Ginko biloba). Es wird deutlich gemacht, dass die jeweils individuell gewählten Laubbaumarten in jedem Einzelfall die an sie spezifisch am jeweiligen Standort/Einsatzort gestellten Herausforderungen (Boden-, Lichtverhältnisse usw.) bewältigen können. Eine Vielzahl nicht heimischer Laubbaumarten gewinnt vor dem Hintergrund des Klimawandels im Allgemeinen und dem des Stadtklimas im Besonderen hinsichtlich der Verwendung bei Pflanzungen im Stadtraum sowie entlang von Verkehrswegen immer mehr an Bedeutung (höhere Trockenheitsresistenz, geringere Krankheitsanfälligkeit, Hitzetoleranz, höhere Robustheit gegen Schadstoffe, Feinstaub usw.).

Folgende Baumarten sind als sog. „Klimabäume“ für die Bewältigung der mit dem Klimawandel verbundenen Änderungen nach derzeitigem Erkenntnisstand besonders gut geeignet: Acer campestre, Amelanchier lamarckii, Carpinus betulus, Castanea sativa, Malus - Hybriden, Mespilus germanica, Quercus petraea, Sorbus aria, Tilia platyphyllos, Ulmus hollandica usw. (jeweils auch in

Arten). Weitere geeignete Klimabaumarten sind diversen Baumschulkatalogen, der GALK - Straßenbaumliste oder den einschlägigen Internetseiten zu entnehmen.

Die Verwendung von Koniferen (z. B. Thuja, Zypresse) zur Grundstückseingrünung ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Begründung: Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels bietet die Anpflanzung von Laubgehölzen größerer Vorteile (höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO_2 - Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trockenstresstoleranz). Im Rahmen der privaten Grundstückseingrünung ist auf standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zurückzugreifen. Weiterhin sind Gehölze zu verwenden, die auch als sog. Insektenweiden/-nährgehölze fungieren (z. B. Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) und Faulbaum (Frangula alnus)). Hilfreich sind hier u. a. die Empfehlungen des Bayerischen Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV) für einen naturfreundlichen Garten, die unter folgendem Link zum Herunterladen zur Verfügung stehen:

www.lbv.de/files/user_upload/Dokumente/LBV_Infoblaetter_kostenfrei/LBV-Information_Pflanzempfehlungen.pdf

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die Reduzierung versiegelter Flächen sollen die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGB (Ausführungsgesetzt zum Bürgerlichen Gesetzbuch für den Freistaat Bayern). Ergänzend verweist die Stadt Hallstadt auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen und Informationen des Bayerischen Justizministeriums in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“, die im Internet zum Herunterladen zur Verfügung steht.

8.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Gemäß den Vorgaben des § 9 Abs. 7 BauGB ist die Geltungsbereichsgrenze des BBP/GOP zeichnerisch in schwarzer Farbe dargestellt (Planzeichen Nr. 15.13 gemäß PlanZV). Die Grenzen benachbarter, angrenzender und rechtskräftiger Bebauungspläne sind gleichfalls mit dem Planzeichen Nr. 15.13 gemäß PlanZV dargestellt und mit ihrem Namen benannt, jedoch zur besseren Unterscheidung in grauer Farbe.

Die zum Abbruch vorgesehenen Bestandsgebäude, Gebäudeteile, Nebengebäude o. ä. sind nachrichtlich gekennzeichnet (Randlinien sind rot ausgekreuzt).

Das Grundstück Fl.-Nr. 720/120 (Gmkg. Hallstadt) wird als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Breite ca. 3,20 m) zu Gunsten der Stadt Hallstadt, der Öffentlichkeit/Allgemeinheit sowie der Feuerwehr und des Rettungswesens zu belastende Fläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Die bis dato rechtskräftige Planurfassung setzt hier eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Dieses Grundstück befindet sich jedoch nicht im Eigentum der Stadt Hallstadt. Tatsächlich wird dieses von Norden nach Süden durchlaufende Querungsmöglichkeit von Fußgängern/Radfahrern und den Anwohnern (diese auch mit Pkw als Zufahrt zu den wohngebäudebezogenen Stellplätzen) genutzt. Gleichzeitig

ist diese Fläche mittels Beschilderung und teils mit Absperrpollern ausdrücklich als Feuerwehrzufahrt gekennzeichnet. Eine Nutzung durch den öffentlichen Straßenverkehr erfolgt hingegen nicht. Daher wurde die bisherige Festsetzung (öffentliche Verkehrsfläche) in Wohnbaufläche geändert und zur unveränderten Sicherung/Gewährleistung der öffentlichen Interessen stattdessen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass allein die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belasteten Flächen noch kein Recht zur Verlegung, Revision und/oder Unterhaltung der Entsorgungsleitungen begründen. Deshalb muss in einem zweiten Schritt zusätzlich auch die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen, sofern ohnehin nicht bereits vorhanden.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit der 1. Änderung treten die bis dato geltenden örtlichen Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen der Planurfassung des BBP/GOP „Hallstadt - Süd“ (Satzungsbeschluss: 06.10.1982, rechtskräftig seit 07.01.1983) außer Kraft. Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz und sind von den vorliegenden neuen Festsetzungen nicht betroffen.

9.1 Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 BayBO. Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wonach die regulären Abstände gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die konkret von jedem Baukörper einzuhaltenden Abstandsflächen werden hier durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

9.2 Dachgestaltung

In den Bereichen „WA1“ - „WA4“ ist bei Wohn-/Hauptgebäuden unverändert jeweils nur das Flachdach (FD) zulässig, im Bereich „WA5“ nur das Satteldach (SD).

Dacheindeckungen sind mit nicht glänzenden (z. B. glasierte) Materialien in den Farbtönen „Rot“ und/oder „Grau“ bis „Schwarz“ auszuführen. Dies entspricht zum einen den tatsächlich vorhandenen Farbtönen der an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Bebauung. Zum anderen trägt diese Festsetzung dem Aspekt Rechnung, dass Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ohnehin eine dunkle (graue bis schwarze) Flächenanmutung/Optik aufweisen und derartige Anlagen dann insgesamt weniger auffallen. Insbesondere die modernen Hausformen und Bautypen greifen verstärkt auf dunkle Dacheindeckungen zurück. Nachdem es jedoch das Ziel ist, auch die traditionellen, typisch fränkischen Bau- und Dachformen (Satteldach) zuzulassen, gehören hierzu auch die jeweils typischen Dacheindeckungsfarben überwiegend in dem Farbton Rot. Mit der Festsetzung der Farbe Rot hat die Plangeberin ersichtlich nicht eine individuelle Farbe vorgeben wollen, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. Rot sind alle Farbtöne, in der diese Grundfarbe gegenüber den anderen Grundfarben noch do-

miniert und damit den Charakter des Farbtons prägt. Gleiches gilt sinngemäß für das zweite festgesetzte Farbspektrum (Grau - Schwarz).

Metalldacheindeckungen sind unzulässig. Sie passen weder in das Orts- noch in das Landschaftsbild und sind im Übrigen auch aus kleinklimatischen Gründen (starke Aufheizung, starke Abstrahlung/Rückstrahlung) ungünstig. Hiervon ausgenommen sind Verblechungen im Bereich von Attiken.

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

Flachdächer von Wohn-/Hauptgebäuden und Nebengebäuden (z. B. Mülleinhausungen, Geräte-, Abstellschuppen, Fahrradüberdachungen) sind mind. extensiv zu begrünen (z. B. Anspritzbegrünung, Sedum - Sprossenansaat). Die Dachbegrünung trägt den Belangen des Kleinklimas Rechnung (Verringerung der Aufheizung des Plangebietes durch Hitzerückstrahlung von Dachflächen sowie durch Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte im direkten Umfeld dieser Einrichtungen), dem Aspekt des Bodenschutzes (Minimierung bau- und anlagebedingter Auswirkungen durch die künftig zulässige Versiegelung, Ausgleich der Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung, Reduzierung der Flächenabflusswerte) sowie einer optimierten Rückhaltung von Oberflächenwasser. Weiterhin entstehen auf begrünten Dachflächen Kleinstlebensräumen und Habitatstrukturen für Arten der Flora und Fauna, die an derartige Extremstandorte (trocken, mager) angepasst sind.

9.3 Fassadengestaltung

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Übereckfenster). Die Verwendung sog. "Bird - Sticker" (aufgeklebte Vogelsilhouetten) ist unzulässig, da sie nachgewiesenermaßen keine geeignete Vermeidungsmaßnahme darstellt. Diese Vorgaben dienen der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung zur Reduzierung potenzieller Erheblichkeiten/Beeinträchtigungen bis unter die Erheblichkeitsschwelle. Auf die baulichen Empfehlungen (Titel: „Vogelschlag an Glasflächen“, Stand 09/2019) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wird verwiesen, die bei der praktischen Umsetzung hilfreich sein können.

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

Hinsichtlich der Realisierung von Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind die diesbezüglich relevanten Vorgaben der kommunalen Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (s. § 8 OFGS) in der Fassung vom 24.02.2022 zu beachten. Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf das lokale Kleinklima und auf die Fauna aus (z. B. Minimierung negativ erheblicher Auswirkungen in Folge der Aufheizung und Rückstrahlung von Fassaden, Staubbindewirkung, Sauerstofffunktion, Lebensraum und Nahrungsquelle für Insekten, Vögel, Kühleffekte) und haben eine schalldämmende Wirkung (Minimierung von Schallreflexionen an Hauswänden).

9.4 Einfriedungen

Grenzständige Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig, da sie nicht den gestalterischen und städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Hallstadt entsprechen und insbesondere aus naturschutzfachlicher wie artenschutzrechtlicher Sicht über das ohnehin unvermeidbare Maß hinaus eine zusätzliche Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen, die die Durchgängigkeit/Durchlässigkeit des Plangebietes erschweren und behindern. Aus dem gleichen Grund sind Einfriedungssockel nur an den vorderen Grundstücksgrenzen mit den öffentlichen Straßenverkehrsflächen („Am Landgericht“, „Rotdornstraße“, „Wacholderweg“) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unt. HBP: Höhe FOK öffentliche Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze; oberer (ob.) HBP: OK Einfriedungssockel). An den übrigen Grundstücksgrenzen müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m aufweisen (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück; ob. HBP: Unterkante (UK) Einfriedung).

Grenzständige Einfriedungen (einschließlich Sockel/Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück/FOK öffentliche Erschließungsstraße an der vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Einfriedung) nicht überschreiten.

Tore und Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. So wird das Überschwingen von Toren/Türen im Bereich von Fremdgrundstücken und im öffentlichen Raum vermieden und damit auch eine temporäre funktionale sowie räumliche Einschränkung/Beeinträchtigung dieser Fremdflächen.

Anstelle von Zäunen sind bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK Erschließungsstraße an der vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Hecke) aus standortgerechten, stadtklimaresistenten Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zulässig, denen gleichzeitig Bedeutung/Funktion als Insektenweide/-nährgehölz zukommt. Grenzständige Hecken (zulässig bis 2,0 m Höhe) können Einfriedungen im Sinne von 2,0 m hohen Zäunen gestalterisch/funktional nicht gleichgestellt werden. Ihr Wert, ihre Bedeutung bzw. ihre Funktion innerhalb einer Siedlungsfläche unterscheidet sich naturgemäß von Zäunen. Begründung:

- Hecken übernehmen im Hinblick auf die Baugebietseingrünung (optischer Aspekt) eine wichtige Funktion. Die Wirkung 2,0 m hoher Hecken unterscheidet sich bereits durch die ständigen optischen Veränderungen der Bepflanzung während des Jahresgangs optisch deutlich von der Wirkung grenzständiger Mauern und/oder 2,0 m hoher Zäune.
- Hecken sind für das örtliche Klein-/Mikroklima von Bedeutung (Binden von Staub, Filterfunktion, Verschattungswirkungen, Sauerstoffproduktion, Binden von CO_2 usw.).
- Ihnen kommt als Lebensraum für Insekten und Vögel sowie als Leitstruktur z. B. für diverse Fledermausarten im Überflug artenschutzfachliche Bedeutung zu.
- Je größer das Blatt-/Pflanz-/Vegetationsvolumen, desto besser können die vorgenannten Funktionen erfüllt werden. Daher ist die über das Maß von 1,20 m hinausgehende Höhe von 2,0 m gerechtfertigt, städtebaulich zielführend und begründet.

9.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung. Im Rahmen der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baufenster“) wird hingewiesen.

9.6 Untergeordnete Nebenanlagen

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baufenster“) wird hingewiesen.

9.7 Nicht überbaute Flächen

Hochbeanspruchte Grundstücksteilflächen (z. B. Be-/Entlade-/Anlieferzonen, Grundstückszufahrten, Fahrgassen zwischen Stellplätzen) dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (z. B. Fußwege, Eingangsbereiche, nicht überdachte Pkw - Stellplätze, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen und -zugänge, Müllsammelstellen, Flächen für die Mülllagerung) sind in ökologisch günstigen, (teil-) versickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähigem Betonpflaster z. B. mit Porenbetonsteinen, Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfugen).

Es gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen, zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO ist die Ausführung von Zierkies-, Splitt- und Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig. Derartig „versteinten“, monotonen

Grundstücksflächen kommt nur eine vernachlässigbare artenschutztechnische Bedeutung/Funktion zu, sowohl für die Flora als auch für die Fauna (insbesondere auch für Insekten). Darüber hinaus werden derartige Flächen auch kleinklimatisch viel stärker wirksam, als Pflanz-, Wiesen- und Rasenflächen. Sie heizen sich gegenüber begrünten Flächen schneller auf und kühlen schneller ab. Durch die weitgehend fehlende Wasserspeicherfunktion kommt ihnen während Hitzeperioden keinerlei Abkühlungswirkung (Verdunstungskälte usw.) zu. Auch aus gestalterischer Sicht führen derartige Flächen zu einer Verarmung des Siedlungsbildes. Derartige Flächen leisten keinen Beitrag zur Sauerstoffproduktion und gleichfalls nicht zur Bindung von CO_2. Für die Bindung von Staub spielen sie keine Rolle, stattdessen tragen sie zu Staubbildung bei. Hiervon ausgenommen sind für Flora/Fauna relevante und wertvolle im Sinne artenreich und intensiv gestalteter Steingärten, Trocken- und Magerflächen (z. B. Alpinum), Traufstreifen von Gebäuden sowie Flächen mit Fallschutzbelägen im Bereich von Spielgeräten und Sandspielkästen.

9.8 Beleuchtung

Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterischen Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung an den Gebäudeaußenfassaden (sog. Akzentbeleuchtung) ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung im Sinne der Beleuchtung von Balkonen, Hauseingängen und Stellplätzen. Mit dieser Festsetzung trägt die Stadt Hallstadt dem Schutz nachtaktiver Insekten sowie der Minimierung der „Lichtverschmutzung“ Rechnung. Für diese Beleuchtung gelten folgende Vorgaben:

- Null Prozent Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR = 0 %)
- Gerichtetes Licht mit genau abgestimmtem Ausstrahlwinkel und guter Entblendung
- Ausführung mit Nachtabsenkung, warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 2.200° Kelvin

Die Beleuchtung ist mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. Blendschutzeinrichtungen, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl, Anpflanzung von Sicht-/Blendschutzhecken bzw. Errichtung anderer baulicher Anlagen, die dem Sicht-/Blendschutz dienen) so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen vermieden werden.

9.9 Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen

Es gelten die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr gemäß Art. 5 BayBO. Weiterhin sind die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie die der DIN 14 090 einzuhalten. Entsprechende Nachweise (z. B. Brandschutzkonzept, Aufstell- und Anleiterflächen) sind im Rahmen der Bauvorlage zu erbringen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Haustechnische Anlagen

Gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm, Stand: 26.08.1998) gelten bei einem Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen o. ä.) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen (Immissionsorte „IO“):

• IO im „WA“:	tags	(6.00 - 22.00):	55 dB(A)
	nachts	(22.00 - 6.00):	40 dB(A)

Damit die vorgenannten Schallpegel nicht bereits durch die erste, im Plangebiet installierte Wärmepumpe o. ä. alleine ausgeschöpft werden und später hinzukommende Anlagen dann sehr hohe Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen müssen, empfiehlt sich eine Reduzierung des zulässigen Maßes an Lärmemissionen für eine Einzelanlage. Gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm ist eine Anlage dann als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Für den Betrieb haustechnischer Anlagen am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) gilt demnach ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm von max. 49 dB(A) tags und von 34 dB(A) nachts. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt dem Anlagenbetreiber und ist im Rahmen der Bauvorlage zu führen.

Zu den schutzbedürftigen Räumen macht die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende Angaben: „Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind.“ Nach dieser Norm sind dies

- Wohnräume einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen sowie
- Büro- (ausgenommen Großraumbüros), Praxis-, Sitzungs- und ähnliche Arbeitsräume.

Bei Wohnnutzungen gelten die Anforderungen beim Schutz gegenüber Außenlärm grundsätzlich für alle Räume. Gemäß Ziffer 5.2 der DIN 4109 sind hier ausdrücklich nur Küchen (Küchen nur, sofern es sich hierbei nicht um kombinierte Wohn-/Essküchen, demnach um Küchen mit einem Essplatz handelt), Bäder und Hausarbeitsräume ausgenommen.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen (wie z. B. Wärmepumpen, Klimageräte) sind bei deren Errichtung folgende Punkte zu beachten:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entspre-

chen (z. B. Wärmepumpen - Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektionen und sollte vermieden werden.
- Grundsätzlich sollte bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich, sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkoppelung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibrationen).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollten weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).
- Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken und sollten vermieden werden.

10.2 Parkplatzlärm Anwohnerstellplätze

An der Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich infolge der Schallemissionen der Anwohnerstellplätze innerhalb des Plangebietes keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Zum Schutz der im Geltungsbereich liegenden, an die zulässige Parkpalette angrenzenden Gebäude hingegen werden im Bereich der Parkpalette (s. Planurkunde, festgesetzt als Fläche für Stellplätze (St), Gemeinschaftsanlagen (GA) und Parkpalette gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) bauliche, aktive Lärmschutzmaßnahmen wie folgt erforderlich:

- Auf der Nord- und Westseite der unteren Parkebene(n) sind schalldicht geschlossene Wände mit einem Mindestschalldämmmaß DL_R > 24 dB nach DIN EN 1793-2 sowie einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² herzustellen.
- Auf allen Seiten der obersten Parkebene sind schalldicht geschlossene Brüstungen (Mindesthöhe 1,0 m) mit einem Mindestschalldämmmaß DL_R > 24 dB nach DIN EN 1793-2 sowie einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² herzustellen.
- Die Decke(n) über der/den unteren Parkebene(n) ist schallabsorbierend mit einem Mindestschallabsorptionsgrad DL_a > 8 dB herzustellen.
- In die Parkpalette integrierte, also innenliegende Zufahrtsrampen sind an Wänden und Decke vollständig bis 2,0 m in den Zufahrtsbereich hinein schallabsorbierend mit einem Mindestschallabsorptionsgrad DL_a > 8 dB zu verkleiden.

- Nicht in die Parkpalette integrierte, also außenliegende Zufahrtsrampen sind einzuhausen. Die Einhausung muss schalldämmend (Mindestschalldämmmaß DL_R > 24 dB) und schallabsorbierend (Mindestschallabsorptionsgrad DL_a > 8 dB) ausgeführt werden.
- Überfahrbare Regenrinnen im Bereich der Zufahrtsrampen müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.
- Eine Zufahrt zur Parkpalette aus Richtung Osten, ausgehend von der „Rotdornstraße“, ist unzulässig.

10.3 Verkehrslärm

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird hingewiesen. Durch die Emissionen der BAB A70 sowie der ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“ kommt es im Plangebiet in der Nachtzeit zu umfangrechen Überschreitungen des maßgeblichen Orientierungswertes nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 sowie des maßgeblichen Immissionsgrenzwertes nach 16. BImSchV. Die oben beschriebene Situation macht umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Lage der Verkehrslärmemittenten zum Plangebiet, der Höhe der Beurteilungspegel in der Nachtzeit und der vorhandenen/geplanten Art der baulichen Nutzung ist die Orientierung von Fenstern schützenswerter Räume nach DIN 4109 auf die lärmabgewandte Seite praktisch nicht möglich. Auf eine entsprechende textliche Festsetzung wird daher verzichtet.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 gemäß Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ in Kombination mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes - die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 in Folge des vorhandenen Verkehrslärmes sowohl zur Tag- (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) eingehalten werden.

Vor diesem Hintergrund sind die Baufenster der Bereiche „WA1“ bis „WA5“ jeweils mit dem Planzeichen 15.6 PlanZV (schwarze „Sägezahnlinie“) eingefasst/gekennzeichnet und jeweils als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Die vorhergehenden Festsetzungen gelten für Neubauten (ansonsten gilt Bestandsschutz).

10.4 Gewerbelärm

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird hingewiesen. Diese kommt zu dem Ergebnis dass durch die Gewerbelärmemissionen der umliegenden gewerblichen Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß BImSchG auf das Plangebiet einwirken.

11. UMWELTBEZOGENE BELANGE

11.1. Boden und Wasser

Nach Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4 c zum BauGB ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen hat die Stadt Hallstadt geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Die Stadt Hallstadt hat die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die Bodenfunktionen durch die zusätzliche Versiegelung/Überbauung wie folgt berücksichtigt:

- Hinweise zum Thema Bodendenkmalpflege (s. Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“)
- Hinweise zur Geologie und zum Baugrund (s. Kap. 7.4 „Geologie/ Baugrund“)
- Hinweise zum Thema Altlasten (s. Kap. 7.5 „Altlasten“)
- Hinweise zum Thema Geothermie (s. Kap. 7.6 „Geothermie“)
- Allgemeine Informationen zu Hochwasserschutzgebieten, wassersensiblen Bereichen, Wasserschutzgebieten, Grund-/Schichtenwasser und zu Oberflächengewässern (s. Kap. 7.7 „Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“)
- Festsetzung einer maximal versiegelbaren/überbaubaren Grundstücksfläche (s. Kap. 8.2 „Maß der baulichen Nutzung“)
- Entwässerung im Trennsystem (s. Kap. 8.6 „Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“)
- Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken, inkl. Empfehlungen zur Regenwassernutzung (s. Kap. 8.6.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“)
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
- Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge inkl. Unzulässigkeit von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“)

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die

Vorgaben der DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), der DIN 19 731 (Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 sowie DepV) maßgeblich. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18 915 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19 639 die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen. Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet der folgende Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

11.2 Klima

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bzw. nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes u. a. das Klima zu berücksichtigen und zwar einerseits die Auswirkungen auf das Klima, andererseits die Auswirkungen des Klimas auf den Menschen und seine Gesundheit bzw. auf die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kultur- und auf sonstige Sachgüter. Der Schutz des Klimas ist vorrangig ein überörtliches und globales Ziel, das auch in erster Linie mit überörtlichen bzw. mit globalen Maßnahmen anzustreben ist. Die Stadt Hallstadt als unterste Planungsebene kann dazu im Rahmen der Bauleitplanung nur in engen Grenzen einen Beitrag leisten. Festsetzungen im BBP/GOP - etwa zum Zweck des Klimaschutzes - können, d. h. dürfen nach § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und müssen vorwiegend auf das örtliche Kleinklima beschränkt werden. Eine Beeinflussung des „Klimas“ durch Bauleitplanung ist de facto nur für das Kleinklima (lokal) möglich. Beim Schutz des örtlichen Klimas im Rahmen der Bauleitplanung geht es weniger um die Vermeidung oder Minderung einer Erwärmung der Atmosphäre oder des Eintrags von Luftschadstoffen im Allgemeinen. Vielmehr soll ganz spezifisch ein für das Wohnen angenehmes Klima im örtlichen Bereich (Geltungsbereich) angestrebt werden. Die Vorschriften zum städtebaulichen Klimaschutz verfolgen ein doppeltes Ziel:

- Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen als Folge einer Bauleitplanung; insoweit soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden;

- Schutz der Umweltgüter, insbesondere des Menschen und seiner Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt, der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter vor den Auswirkungen eines unabwendbar eintretenden Klimawandels; insoweit soll die Bauleitplanung der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Hinsichtlich des Einflusses des Städtebaus auf das Schutzgut Klima gilt es, die natürlichen Klimafaktoren wie Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität, Luftbewegungen nicht negativ zu beeinflussen. Vorrangig ist der Schadstoffausstoß (Emissionen) zu verringern und dem Treibhauseffekt entgegenzuwirken, soweit dies im Rahmen des Städtebaus mit planungsrechtlichen Mitteln möglich und zulässig ist. Vor diesem Hintergrund sieht der BBP/GOP folgende Maßnahmen zum Schutz des Klimas vor:

- Erhaltung/Schaffung eines hohen Grünflächenanteils innerhalb der Bauflächen zur Reduzierung versiegelter Flächen und damit zu Reduzierung der Flächenaufheizung mittels
  - Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche
  - Festsetzung des Verbots von Stein-/Schottergärten/-flächen
  - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
- Gewährleistung einer intensiven und klimawirksamen Baugebietsein-/-durchgrünung mittels
  - Festsetzung von Pflanz-/Erhaltungsgeboten
  - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
  - Festsetzung von besonders stadtklimaverträglichen Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und Frosthärte (mit optimalen Wirkeffekten hinsichtlich Verschattung, Staubbindung usw.)
- Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement mittels
  - Festsetzung begrünter Dachflächen zur Regenwasserrückhaltung (inkl. damit verbundener Kühlleistungen in Folge von Verdunstungskälte)
  - Festsetzung zur vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Baugrundstücke
  - Empfehlungen zur Errichtung von Brauchwasserzisternen
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen wie z. B.
  - Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen wie z. B. Windbruch an Waldrändern, Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen usw.
  - Maßnahmen zur Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (durch Pflanzgebote, Maßnahmen der Dachbegrünung, maximal zulässige Gebäudehöhen usw.)
  - Nachhaltiges Regenwassermanagement (Trennsystem, Versickerung, im Plangebiet, usw.)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch

- Günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimaabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)
- Bündelung von Hauptverkehrsströmen und Vermeidung unnötiger Verkehrsbeziehungen
- Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauchs fossiler Energien (Energieeinsparung und zur Nutzung von Geothermie)
- Festsetzung energetisch optimierter Gebäudeausrichtungen
- Empfehlungen für energetisch optimierte Bauweisen
- Förderung des Rad- und Fußgängerverkehrs durch verkehrsgünstig gelegene Standortwahl
- Empfehlung von Maßnahmen zur Fassadenbegrünung
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen

11.3 Luft

Im Hinblick auf die Verminderung der Freisetzung von Luftschadstoffen und von Treibhausgasen gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke und technischen Bestimmungen (z. B. BImSchG, TA - Luft). Diese bedürfen keiner nochmaligen Sanktionierung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Umsetzung daraus resultierender und notwendiger Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der diesem verbindlichen Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungen. Von Vorteil ist die verkehrsgünstige Lage der Geltungsbereichsflächen. Diese trägt zur Vermeidung mit dem Fahrverkehr des Gebietes verbundener Emissionen (insbesondere CO_2, Feinstaub, Ruß, Stickstoffdioxid) bei und minimiert die Luftschadstoffbelastung.

11.4 Energiekonzept

Im Rahmen der Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist der Aspekt der Energieeinsparung (insbesondere auch durch Wärmedämmung) von zentraler Bedeutung. Die Festsetzung von Energiestandards für Neubauten auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht zulässig und ist insofern vorliegend auch nicht vorgesehen. Auf Grundlage der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagenteile bei Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz GEG) müssen bereits alle neu zu errichtenden Gebäude einen klimagerechten nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bereits bundesrechtlich vorgegebenen Mindestwärmeschutzes ist eine zusätzliche bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gebäudewärmeschutzes in gleicher Höhe i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB daher unzulässig. Ob dagegen in besonderen Fällen ein noch über die Anforderungen des GEG hinausgehender höherer Wärmeschutz, festgesetzt werden darf, ist zweifelhaft und bedarf plausibler, besonderer städtebaulicher Gründe. Diese kann die Stadt Hallstadt nicht erkennen und verzichtet aus Gründen der Rechtssicherheit auf Festlegungen von Energiestandards.

Nachfolgend werden ergänzende Hinweise gegeben, die bei der Planung und bei der baulichen Ausführung von Gebäuden ggf. von Interesse sein könnten und dazu geeignet sind, Energie einzusparen:

- Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen („V“) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= „Hüllfläche A“) und wird als „A/V - Verhältnis“ definiert. Je kleiner die „Hüllfläche A“ im Verhältnis zum „Gebäudevolumen V“, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.
- Bei Gebäuden ist das „A/V - Verhältnis“ umso besser, je mehr Vollgeschosse vorhanden sind. Negative Einflüsse auf das „A/V - Verhältnis“ haben z. B. Erker oder Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers, da diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen. Als Verhältnis von Baukörperlänge zu Baukörpertiefe sollten mögliche Verhältnisse von 1/1 oder 3/2 gewählt werden.
- Die Investitionskosten für hocheffiziente Gebäude liegen zwischenzeitlich kostentechnisch nur noch vergleichsweise gering über denjenigen für Standard - Neubauten. Zudem existieren Förderprogramme, die helfen, Mehrkosten zumindest teilweise zu kompensieren. Nicht die Investitionskosten, sondern die Kosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes hinweg sind letztlich entscheidend. Aufgrund des niedrigen Energieverbrauchs energieeffizienter Neubauten und der sich daraus ergebenden geringeren Energiekosten sind Hocheffizienzbauten wirtschaftlicher, als Standard - Neubauten. Dies gilt umso mehr unter der Annahme, dass die Energiepreise weiter steigen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB gestattet die Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien oder solcher aus Kraft - Wärme - Kopplung getroffen werden müssen. Vorgeschrieben werden kann danach nicht der Einsatz regenerativer Energien, aber eine Ausgestaltung der Gebäude oder sonstigen, im Bebauungsplan ausdrücklich zu bestimmenden baulichen Anlagen, die den Einsatz derartiger Energien ermöglicht. Diese Festsetzung bedarf - wie auch sonst - wegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - konkret situationsbezogener städtebaulicher Gründe. Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ (LEK) innerhalb von Flächen mit einer geringen Kaltluftproduktionsfunktion. Es liegt nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftsammel- und/oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluftentstehungsgebieten, jedoch im Bereich von Flächen mit einer hohen Inversionsgefährdung. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „besonderen Bedeutung“ für die Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse. Aufgrund der Lage und der geringen Größe handelt es sich nicht um die Überplanung von für das Kleinklima des Hauptortes Hallstadt relevanter Fläche.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen lassen sich keine besondere städtebauliche Gründe ableiten, die klimaschutzrelevante Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB rechtfertigen würden. Die Stadt hat auf

verpflichtende Festsetzungen (z. B. von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) verzichtet und begründet dies wie folgt:

- Die Festsetzung einer Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (z. B. von Solaranlagen) stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar.
- Seitens der Stadt Hallstadt getroffene Vorgaben schränken ggf. die spätere Wahlfreiheit der Bauherren ein.
- Die Stadt Hallstadt kann nicht erkennen, dass sich durch neu entstehende Gebäude künftig Barrierewirkungen ergeben, die den Kaltlufttransport bzw. den Luftaustausch innerhalb der Siedlungsflächen des Hauptortes nachhaltig erheblich bzw. überhaupt messbar/spürbar verändern, verzögern oder hemmen könnten.
- Die verbindliche Festsetzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist nicht erforderlich. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind zu unterscheiden und ggf. abzugrenzen von Regelungen im Energiefachrecht, die ja bereits für sich spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbarer Energie und der Kraft - Wärme - Kopplung enthalten, die von jedermann bei der Errichtung neuer Gebäude zu beachten und einzuhalten sind. Von besonderer Bedeutung ist hier das Gebäudeenergiegesetz (GEG), nach dem die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, a priori dazu verpflichtet sind, den Wärmeenergiebedarf wahlweise durch die anteilige Nutzung erneuerbarer Energie (z. B. solare Strahlungsenergie, gasförmige, flüssige oder feste Biomasse, Geothermie, Umweltwärme) oder - an deren Stelle - durch Ersatzmaßnahmen (z. B. Nah-, Fernwärmeversorgung, Kraft - Wärme - Kopplung) zu decken.
- Weiterhin kann sich auch aus dem GEG mittelbar die Verpflichtung ergeben, nicht in Betracht kommende, energiesparende Maßnahmen etwa an der Gebäudehülle durch einen höheren Einsatz von erneuerbaren Energien zu kompensieren.

Aus den vorgenannten Gründen hält die Stadt Hallstadt eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie nicht für erforderlich. Jedoch bestimmen die getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise/Empfehlungen - auch ohne explizite Festsetzungen zum Thema regenerative Energie zu treffen - insbesondere im Hinblick auf die Sonnenenergienutzung dafür notwendige Voraussetzungen und gewährleisten eine effiziente Nutzung damit in Verbindung stehender Anlagen. Besonders wichtig sind hierbei die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern bzw. von Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und die Dachneigung. Für eine effiziente Sonnenenergienutzung werden folgende zusätzliche Informationen an die Hand gegeben:

- Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein.
- Laubbäume sollten gegenüber den südwest- oder südostorientierten Fassaden einen Mindestabstand im Umfang der 1,5 fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sollten die

festgesetzten Baumpflanzungen in die nördlichen und östlichen Grundstücksbereiche verlagert werden.

- Der BBP/GOP sieht von der Festsetzung bestimmter minimaler und maximaler Dachneigungen ab, um hier für jede der zulässigen Dachformen ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien zu gewährleisten. Demnach sind auch für Solaranlagen und Kollektoren optimal geeignete Dachneigungen im Bereich zwischen 30° und 48° zulässig.
- Photovoltaikanlagen bieten gegenüber der Solarthermie einen erweiterten Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung, erfordern aber eine weitestgehende Verschattungsfreiheit. Selbst eine leichte Teilverschattung kann technisch bedingt die Stromausbeute erheblich vermindern. Es gibt technische Lösungen (z. B. sog. Power Optimizer), um den Minderertrag niedrig zu halten.
- Abhängig vom Versorgungskonzept kann auch die Kombination einer Photovoltaik - Anlage mit einer Wärmepumpe (Warmwasserbereitung und Heizung) sinnvoll sein.

12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

12.1 Allgemeine Hinweise

Aus dem Zusammenspiel von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass den Zugriffsverboten (s. § 44 Abs. 1 BNatSchG: Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Schutz von Pflanzen) in den für die Bauleitplanung interessierenden Fassungen durch § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die europarechtlich unter besonderen Schutz gestellten Arten unterliegen, mithin die Arten nach Anhang IV der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie (FFH - RL) und die europäischen Vogelarten.

Geprüft werden folgende Verbote:

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und
- Verbot des Beschädigens und Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

Allein das mögliche Vorkommen dieser Arten im Plangebiet bedeutet nicht automatisch, dass der BBP/GOP nicht vollzugsfähig wäre. Ein BBP/GOP, der eine mit artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kollidierende Nutzung zulässt, ist nur dann nicht umsetzbar und damit - i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - nicht erforderlich, wenn absehbar ist, dass die Verbote nicht im Wege einer Ausnahme oder Befreiung überwindbar sind. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten - direkt - nur für die eigentliche Verwirklichungshandlung bzw. die diesbezügliche Zulassungsentscheidung. Nicht der BBP/GOP oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den untersagten Eingriff dar. Deshalb findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf die Zulassungsebene statt. Für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit des BBP/GOP

kommt es deshalb darauf an, ob die Verwirklichung der in ihm vorgesehenen Festsetzungen durch Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung ermöglicht werden kann. Eine artenschutzrechtliche Entscheidung der Naturschutzbehörde muss zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder vorliegen noch muss deren Erteilung sicher sein; denn eine Ausnahme- oder Befreiungsentscheidung stellt eine Entscheidung im Einzelfall dar, die dessen konkrete Umstände, Gegebenheiten und Betroffenheiten zu berücksichtigen hat und darüber hinaus in das pflichtgemäße Ermessen der Naturschutzbehörde gestellt ist.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist es nicht einmal sicher absehbar, ob und in welchen Einzelfällen eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung überhaupt (noch) notwendig wird, denn der Zeitpunkt der Bebauung und damit des potenziellen Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände steht noch nicht fest. Selbst wenn sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf bestimmten Grundstücken des Geltungsbereiches Fortpflanzungs- oder Ruhestätten prüfrelevanter Arten befinden sollten, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass dies auch noch zum späteren Zeitpunkt der Errichtung von Bauwerken auf diesen Grundstücken der Fall sein wird. Vielmehr kann sich die Situation aufgrund natürlicher Veränderungen des Grundstückes dann völlig anders darstellen. Wegen dieser Einzelfallbezogenheit ist die Stadt Hallstadt unter dem Gesichtspunkt der späteren Vollziehbarkeit des BBP/GOP nicht verpflichtet, bereits vor Ergehen des Satzungsbeschlusses ggf. notwendige Ausnahme- oder Befreiungsentscheidungen einzuholen.

Wegen der dargelegten nur mittelbaren Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Bauleitplanung bedarf es im Planaufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung/Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange durch die Stadt Hallstadt, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden. Auf diesen Aspekt und diesen Prüfumfang kann sich die durchzuführende artenschutzrechtliche Prüfung beschränken. Die vom späteren Planvollzug voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit sind unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverstands überschlägig zu ermitteln und zu bewerten. Dabei steht der Stadt Hallstadt hinsichtlich der Frage, ob bei Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu. Gleiches gilt für die Anordnung ggf. notwendiger, funktionserhaltender Vermeidungs- oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen), durch die ein möglicher Verstoß gegen einige Verbotstatbestände kraft Gesetz ausgeschlossen wird. Sind solche Maßnahmen möglich, ist das Vollzugshindernis überwindbar und ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Grund für die Zuerkennung einer Einschätzungsprärogative ist der Umstand, dass es im Bereich des Naturschutzes regelmäßig um fachliche Bewertungen und Einschätzungen geht, für die normkonkretisierende Maßstäbe fehlen. Ein allgemeinverbindlicher Standard, aus dem sich ergibt, unter welchen Voraussetzungen die Ermittlung und Bestandsaufnahme möglicher vorkommender Arten und ihrer Lebensräume als artenschutzfachliche Beurteilungsgrundlage bei der Bauleitplanung ausreicht, besteht nicht. Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der auf die Arten bezogenen Untersuchungen zu stellen sind, hängt von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Ausreichend ist jeweils eine am Maßstab prakti-

scher Vernunft ausgerichtete Untersuchung. Die Ermittlungen müssen daher nicht erschöpfend sein, sondern nur soweit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann.

Der BBP/GOP muss nicht alle ggf. entstehenden Probleme lösen, sondern kann die Problemlösung zulässigerweise auch auf die Vollzugsebene verschieben, soweit dort möglich (z. B. geeignete Auflagen in der Baugenehmigung und/oder im Durchführungsvertrag zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Auswertung folgender Grundlagen:

- Amtliche Biotopkartierung Bayern (LfU)
- Arteninformationsseiten Bayern (LfU)
- Bestandsbegehungen (15.12.2021, 04.04.2022), s. Anlage 1 „Dokumentation artenschutzrechtliche Bestandsbegehungen“), H & P, 96047 Bamberg

12.2 Bestand und Betroffenheit der Arten

12.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH - RL (Gefäßpflanzen)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt 6031 (Bamberg Nord, kleinere Bezugsebene) kein Vorkommen prüfrelevanter Pflanzenarten aus, für den Landkreis Bamberg (größere Bezugsebene) das Vorkommen der ***Dicken Trespe*** (Lebensräume: Vorwiegend Ackerränder; seltener auf grasigen Feldwegen und Wiesen; vor allem in Beständen von Wintergetreidesorten (Dinkel, Weizen, Futtergerste) zu finden, kann auch in Hafer-, Roggen-, Mais-, Rapsäckern sowie vorübergehend auf Ackerbrachen und Ruderalstellen auftreten; Vorkommen von Ebene bis in mittlere Gebirgslagen; keine besonderen Ansprüche an bestimmte Boden-/Klimabedingungen; Biologie eng an Dinkelanbau angepasst; Samen werden bei Getreideernte mitgedroschen; da diese ähnliche Maße wie die Getreidesamen aufweisen, konnten sie früher bei Saatgutreinigung nur teilweise ausgesiebt werden; bei Getreideaussaat erfolgte somit unbeabsichtigt Trespenaussaat) und des ***Europäischen Frauenschuhes*** (Lebensräume: Typische Art lichter Wälder, wärmebegünstigter Waldrandbereiche, Säume sowie besonnter Waldlichtungen (auch Innenwaldsäume); besiedelt neben natürlichen Laub- und Nadelwäldern (v. a. Orchideen - Buchenwälder, lichte Kiefernbestände und Eichenwälder) auch lichte Aufforstungen mit Kiefern und Fichten; in selteneren Fällen auf Halbtrockenrasen, v. a. in Übergangsbereichen zu Gebüschen oder Wäldern, zu finden; Halblicht-/Halbschattenpflanze; meidet voll besonnte Offenlandstandorte; bevorzugt windstille Standorte in Südwest-, Süd- oder Südostexposition sowie Stellen mit guter Wasserversorgung; häufig auf frischen bis mäßig trockenen kalk- und basenreichen Lehmböden; trockene oder stark austrocknende Standorte werden weitgehend gemieden).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der beiden Arten notwendigen Voraussetzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2 Tierarten des Anhang IV a der FFH - RL

12.2.2.1 Biber, Wildkatze, Haselmaus

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des *Bibers* (Lebensräume: Fließgewässer mit Auen, Gräben, Altwässer, Stillgewässer, jeweils mit grabbaren Ufern und ausreichendem Vorkommen submerser Wasserpflanzen, krautiger Pflanzen und Weichhölzer in Ufernähe) und der *Wildkatze* nach (Lebensräume: Wald mit ausreichend Versteckmöglichkeiten wie Brombeerdickichten, Wurzeltellern, Baumhöhlen, Windwurfflächen, Totholz, Fuchs-/Dachsbauen in Kombination mit strukturreichen Offenlandbereichen; menschliche Siedlungen werden gemieden; individueller Flächenbedarf ca. 200 ha - 1.000 ha), bezogen auf den Landkreis zusätzlich das Vorkommen der *Haselmaus* (Lebensräume: Artenreiche, lichte Wälder mit gut ausgebildeter Strauchschicht und ausreichender Nahrung (z. B. Früchten, Insekten, Blüten, Pollen, Blüten) sowie flächigen Hecken/ Feldgehölzen, auch linear, mit Verbindung zu Waldflächen).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der drei Arten notwendigen Voraussetzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen folgender prüfrelevanter Fledermausarten aus: Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Brandtfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Kleine Hufeisennase und Zweifarbfledermaus.

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Mit Sicherheit werden die Flächen des Plangebietes als Jagdrevier durch weitgehend alle vorgenannten Fledermausarten im Überflug genutzt. Vom Vorkommen aller vorgenannten Arten im Plangebiet ist auszugehen.
- Es sind keine, als Winterquartier nutzbaren unterirdischen Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten o. ä. vorhanden.
- Künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) sind nicht vorhanden.

- Im Plangebiet sind als Winterquartier geeignete Brennholzstapel/Holz-/ Bretterstapel oder ähnlich relevante Kleinstrukturen nicht vorhanden (geeignet beispielsweise für die Rauhautfledermaus).
- Im Plangebiet sind keine ungenutzten, leerstehenden Scheunen, Hütten, Gebäude, Hallen, Wohngebäude o. ä. vorhanden.
- Das auf dem Grundstück Fl.-Nr. 720/118 vorhandene, eingeschossige Bestandsgebäude wird abgebrochen. Im Rahmen der Bestandsbegehungen wurde festgestellt, dass im Bereich der Dachüberstände/Traufen für die Artengruppe relevante Einflugöffnungen vorhanden sind. Kotspuren, Urinfahnen o. ä. konnten jedoch an keiner Stelle identifiziert werden. Zur sicheren Seite hin hat die Stadt Hallstadt eine Vermeidungsmaßnahme erarbeitet.
- Die Eignungsfähigkeit der Geltungsbereichsflächen als Jagdgebiet bleibt auch zukünftig erhalten. Alle im Plangebiet jagenden Fledermausarten können die verbleibenden und/oder benachbarten Bestandsgehölze, Siedlungs-, Offenlandflächen als Jagdstrukturen nutzen bzw. ausweichen.
- Nicht auszuschließen ist, dass künftig neu entstehende Haupt- und Nebengebäude von Fledermäusen als Winterquartier/Wochenstube/ Unterschlupf genutzt werden bzw. sich hier neue Quartiermöglichkeiten ergeben könnten. Demnach eignen sich auch die neu entstehenden Siedlungsflächen und Gebäude als Jagdgebiet und Lebensraum.
- Funde/Zufallsbeobachtung konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen (Tagzeit) erwartungsgemäß nicht getätigt werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen.

12.2.2.3 Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald/Gewässer, Gehölze)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen folgender prüfrelevanter Arten aus: Mopsfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Mückenfledermaus und Braunes Langohr.

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Mit Sicherheit werden die Plangebietsflächen als Jagdrevier durch weitgehend alle vorgenannten Fledermausarten im Überflug genutzt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Vom Vorkommen aller vorgenannten Arten im Plangebiet ist auszugehen.
- Es sind keine, als Winterquartier nutzbaren unterirdischen Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten o. ä. vorhanden.
- Teil der im Plangebiet vorhandenen Bestandsbäume weisen für die Artengruppe relevante Biotopstrukturen auf (Bauhöhlen, Mulme, Totholz, Astabbrüche, Rindenabplatzungen). An keinem dieser Gehölze wurde ei-

ne Besiedlung nachgewiesen (z. B. Besatz, Kot-, Urinfahnen, Skelettreste). Die zum Erhalt festgesetzten Bäume können ihre potenzielle Biotopfunktion auch zukünftig unverändert übernehmen. Daher wurden sie nicht weiter untersucht.

- Kein Baum, für den der BBP/GOP eine Rodung grundsätzlich zulässt, weist die für die Artengruppe notwendigen bzw. keine geeigneten Biotopstrukturen auf. Ein Besatz konnte im Rahmen der Begehungen nicht nachgewiesen werden. Zur sicheren Seite hin hat die Stadt Hallstadt eine Vermeidungsmaßnahme erarbeitet
- Künstliche Nisthilfen(Fledermauskästen) sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Im Plangebiet sind als Winterquartier geeignete Brennholzstapel/Holz-/ Bretterstapel oder ähnlich relevante Kleinstrukturen nicht vorhanden (geeignet beispielsweise für die Rauhautfledermaus).
- Im Plangebiet sind keine ungenutzten, leerstehenden Scheunen, Hütten, Gebäude, Hallen, Wohngebäude vorhanden. Ein Besatz an den in den im Geltungsbereich liegenden Bestandsgebäuden ist weder bekannt noch nachgewiesen.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen.

12.2.2.4 Reptilien

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der *Zauneidechse* nach (Lebensräume: Wärmeliebende Art; ursprünglich bevorzugt auf Magerrasen, sonnenexponierten Hängen und Brachflächen mit gut drainiertem, d. h. natürlicherweise nicht bindigem und wasserdurchlässigen Substrat und licht bewachsenen Teilbereichen; inzwischen durch intensive Landnutzung auf Saum-/Restflächen zurückgedrängt; heute überwiegend Kulturfolger; weitgehend auf Sekundärlebensräume angewiesen; Nutzung von Vegetationssäumen, südexponierten Böschungen von Straßen und von Schienenwegen als Ausbreitungswege/ Habitate; hauptsächlicher limitierender Faktor für das Vorkommen ist Verfügbarkeit gut besonnter, vegetationsarmer Flächen mit grabfähigem Boden, wo Eier abgelegt werden; Gefährdungsursachen sind Nutzungsintensivierung von Magerstandorten und naturgemäß einsetzende Verbuschung nicht bewirtschafteter Flächen). Bezogen auf den Landkreis ist zusätzlich das Vorkommen der *Schlingnatter* (Lebensräume: Breites Spektrum wärmebegünstigter, offener bis halboffener, strukturreicher Lebensräume; entscheidend ist hohe Dichte an Grenzlinienstrukturen, d. h. kleinräumiges Mosaik stark bewachsener und offener Stellen mit Gehölzen bzw. an Gehölzrändern, gern auch mit Strukturen wie Totholz, Steinhaufen und Altgrasbeständen; dort müssen hohes Angebot an Versteck- und Sonnenplätzen, aber auch an Winterquartieren und ausreichende Beutetieranzahl vorhanden sein; trockene und wärmespeichernde Substrate werden bevorzugt, beispielsweise Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden, felsige Böschungen, aufgelockerte, steinige Waldränder; besiedeln auch anthropogene Strukturen, insbesondere Bahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Trockenmauern, Hochwasserdämme oder Leitungstrassen,

die als Wander-/Ausbreitungslinien wichtig sind; auch am Siedlungsrand vor allem in naturnah gepflegten Gärten sowie an unverfugtem Mauerwerk zu finden; standorttreu; Aktionsdistanzen meist deutlich unter 0,50 km; nicht sehr mobil, Winterquartiere können bis 2,0 km vom Jahreslebensraum entfernt sein; Populationsdichten und Reviergrößen werden durch Reihe von Faktoren (Strukturangebot, Klima, Nahrung) beeinflusst und differieren jahreszeitlich stark; entlang linearer Strukturen (z. B. Bahndämmen, Waldwegen, Trockenmauern) können hohe Bestandsdichten erreicht werden) und der ***Mauereidechse*** dokumentiert (Lebensräume: Südexponierte, trockenwarme, sonnige und steinige Standorte mit Vertikalstrukturen wie Erdabbrüche, Steine oder Felsen, wichtig sind Schlupfwinkel in unmittelbarer Nähe der Sonnenplätze).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Arten notwendigen Voraussetzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.5 Amphibien

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der ***Gelbbauchunke*** (Lebensräume: Offene, besonnte, fischfreie, gelegentlich auch austrocknende Klein-/ Kleinstgewässer, wassergefüllte Wagenspuren, Pfützen, Tümpel, Regenrückhaltebecken, Gräben jeweils im Bereich von regelmäßig überschwemmten Bach-/ Flussauen, Feuchtgebieten, Kies-/Tongruben, Steinbrüchen, militärischen Übungsplätze, Wäldern mit quelligen Bereichen, Wildschwein-Suhlen, Wurftellern nach Sturmschäden; fließendes Wasser wird gemieden), der ***Kreuzkröte*** (Lebensräume: Sand-/ Kiesbänke, Schwemmsandbereiche, Küsten-/Binnendünen, Überschwemmungstümpel in Auen natürlicher Fließgewässer, Abbaustellen, Kies-/Sandgruben, Industrie-/Gewerbebrachen, Bauplätze, militärische Übungsplätze, Kahlschläge, Bahngelände oder Agrarlandschaften, jeweils immer in Kombination mit ephemeren, fischfreien, nahezu vegetationsfreie, sonnigen Gewässern, meist flache Tümpel/Pfützen, Flachwasserzonen), des ***Kammmolches*** (Lebensräume: Großes Spektrum stehender Gewässer sowohl im Wald als auch im Offenland, Weiher, Teiche, Regenrückhaltebecken, Altwässer, Gräben, jeweils in Kombination mit geeigneten Landlebensräumen wie z. B. Feucht-/ Nasswiesen, Brachen, lichte Wälder mit Versteckmöglichkeiten wie Steinhaufen, Holzstapel, Mäusebauen, Wurzeltellern oder Totholz), des ***Laubfrosches*** (Lebensräume: Naturnahe, extensiv genutzte Wiesen-/ Auenlandschaften, mit hohem, schwankendem Grundwasserstand, Flussauen, naturnahe Wälder mit gewässertragenden Lichtungen, große, flache Seen mit Schilfröhricht, Teichlandschaften, Abbaustellen mit frühen Sukzessionsstadien, ausgedehnte Feuchtflächen in Kombination mit dornigen Hecken/ Gebüschen) und der ***Knoblauchkröte*** nach (Lebensräume: Offen bis mäßig beschattete Habitate wie Heiden, Ruderalflächen, Magerwiesen, Abbaustellen oder Äcker in Kombination mit leicht grabbaren, lockeren, offenen, wenig beschatteten Böden und geeigneten Laichgewässern wie z. B. vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben, Tümpel, überschwemmte Wiesen) und des ***Kleinen Wasserfrosches*** (Lebensräume: Au-/Bruchwälder, Laub- und Mischwaldgebiet abseits großer

Flussauen, Moorgebiete innerhalb von Wäldern, kleine nährstoffarme, auch saure Gewässer in Abbaustellen, Flussauen, Nieder- und Übergangsmooren, steppenähnliche, feuchte und halboffene, verbuschte Landschaften in Kombination mit geeigneten Gewässern). Bezogen auf den Landkreis ist zusätzlich das Vorkommen des ***Springfrosches*** nachgewiesen (Lebensräume: Entlang von Flussläufen in Hartholzauen, lichten Laubmischwäldern, an Waldrändern und auf Waldwiesen jeweils in Kombination mit sonnenexponierten, vegetationsreichen, meist fischfreien Laich-/Stillgewässern wie z. B. Altwässer, Waldweiher/-tümpel, Toteislöcher, kleine Teiche, Gräben, temporäre Gewässer).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der beiden Arten notwendigen Voraussetzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.6 Libellen

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen der ***Grünen Flussjungfer*** nach (Lebensräume: Charakterart der Mittel-/Unterläufe naturnaher Flüsse und größerer Bäche der Ebene und des Hügellandes; Fließgewässer dürfen nicht zu kühl sein und benötigen sauberes Wasser, kiesig - sandigen Grund, mittlere Fließgeschwindigkeit und Bereiche mit geringer Wassertiefe; von Bedeutung sind sonnige Uferabschnitte oder zumindest abschnittweise nur geringe Beschattung durch Uferbäume; Schlupf-/Fluggebiete müssen nicht identisch sein; insbesondere Weibchen findet man oft weit entfernt vom Gewässer, u. a. gern auf Waldlichtungen und -wegen; Männchen besetzen an kleineren Fließgewässern besonnte, exponierte Sitzwarten in der Ufervegetation).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Art notwendigen Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Art ist ausgeschlossen.

12.2.2.7 Käfer

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt kein Vorkommen prüfrelevanter Käferarten aus, für den Landkreis Bamberg das Vorkommen des ***Eremiten*** (Lebensräume: Bewohnt Laubwälder, Alleen und Parks mit alten, anbrüchigen, meist einzeln stehenden Bäumen; Larven leben in mulmgefüllten Höhlen alter, aufrecht stehender Bäume; entscheidend für erfolgreiche Entwicklung ist ausreichend große und feuchte Baumhöhle mit mehreren Litern Mulm, die nur in entsprechend alten und mächtigen Bäumen bzw. sehr starken Ästen Platz findet (Brusthöhendurchmesser meist > 1 m, z. T. aber schon ca. 20 - 25 cm); besiedelt werden insbesondere Eiche, Linde,

Buche, alte Kopfweiden und Obstbäume, aber auch Esche, Kastanie, Walnuss und exotische Baumarten in Parks; entscheidend ist offenbar Bestands- bzw. Einzelbaumalter und damit Habitattradition).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet fehlen die für das Vorkommen der Arten genannten Biotopbäume. Notwendige Mulme konnten nicht nachgewiesen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.8 Schmetterlinge

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des *Dunklen Wiesenknopf - Ameisenbläulings* (Lebensräume: Pfeifengras-, Feucht-, Glatthaferwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; toleriert im Vergleich zur Schwesternart auch trockenere, nährstoffreichere Standortbedingungen; Eiablage erfolgt ausschließlich in Blütenköpfe des Großen Wiesenknopfs; Raupe bohrt sich nach Schlupf in Pflanze ein und befrisst Blüte von innen; Raupe verlässt im vierten Larvenstadium Pflanze und vollzieht weitere Entwicklung in Nestern bestimmter Ameisenarten (Hauptwirt: Rote Knotenameise, Myrmica rubra); Vorkommensdichte der Wirtsameisen stellt i. d .R. begrenzenden Faktor für Vorkommen und Populationsgröße dar; für Ameise wiederum sind Mikroklima und Vegetationsstruktur entscheidenden Habitatparameter; Myrmica rubra bevorzugt mäßig feuchtes bis feuchtes Standortmilieu und eher dichte, schattierende Vegetationsstruktur) und des *Hellen Wiesenknopf - Ameisenbläulings* nach (Lebensräume: Pfeifengras-/Feuchtwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; deutlich höhere Habitatansprüche als Schwesterart u. a. im Hinblick auf die Flächengröße, alleinige Eiablage- und Raupennahrungspflanze ist der Große Wiesenknopf; Eier werden einzeln in meist noch grünen Blütenköpfchen gelegt, wo die Jungraupen zunächst von den Blüten und Samenanlagen leben; im vierten Stadium werden Raupen am Boden von Myrmica - Ameisen aufgesammelt; als Hauptwirt und damit meist limitierenden Faktor für die Populationen fungiert in Bayern Myrmica scabrinodis; deren Habitate müssen ausreichend feucht und eher schütter bewachsen sein. Flugzeit reicht von Anfang Juli bis Ende August). Auf der Landkreisebene ist zusätzlich das Vorkommen des *Thymian - Ameisenbläulings* (Lebensräume: Xerothermophiler Offenlandbewohner überwiegend trockenwarmer, lückig bewachsener Kalk - Magerrasen - Komplexe, einschließlich deren Pionierstadien; auch Borstgrasrasen, alpine Rasen und/oder entwässerte Niedermoore, jeweils zwingend in Kombination mit notwendiger Wirtspflanze (Arznei - Thymian)) und des *Apollofalters* nachgewiesen (Lebensräume: Lebensräume: Offene, sonnenexponierte felsige Hänge bzw. felsdurchsetzte, beweidete Trockenhänge und Magerrasen mit guten Beständen alleiniger Raupennährpflanze Weißer Mauerpfeffer (Sedum album); bei außeralpinen Vorkommen spielen heute Ersatzlebensräume entscheidende Rolle, insbesondere Plattenkalk - Abraumhalden in Südlicher Frankenalb; in Bayerischen Alpen handelt es sich meist um primär waldarme bis waldfreie, meist südexponierte Felswände und Schutthalden sowie felsdurchsetzte magere Almweiden; für erfolgreiche Reproduktion ist gute Ernährung der Weibchen mit Nektar wichtig; bevorzugt aufgesucht werden blaue Blüten, (z. B. Taubenskabiose, verschiedener Dis-

telarten); Weibchen heftet Eier einzeln im Bereich Raupenfraßpflanze meist an trockene Grashalme o. ä.; im Ei überwinternde Raupe schlüpft im März; muss zu dieser Zeit Erwärmung und Rückstrahlung der offenen, d. h. schütter bewachsenen Felsoberfläche ausnutzen, um sich entwickeln zu können; erste Entwicklungsphase für Larven kritisch und ganz entscheidend abhängig von Habitatqualität (vollsonnig, trocken); Raupe verpuppt sich Ende Mai unterirdisch; Hauptflugzeit in Bayern Juli).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Artengruppe notwendigen Voraussetzungen (Wirtspflanzen, Ameisen) sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Exemplare der Wirtspflanzen konnten im Rahmen der Begehung nicht nachgewiesen werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.9 Weichtiere

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen der *Bachmuschel* nach (Lebensräume: Saubere, nährstoffreichere Bäche, Flüsse mit mäßig strömendem Wasser und sandig - kiesigem Substrat; ernährt sich von feinen/feinsten organischen Teilchen; bevorzugt werden Gewässer mit Güteklasse II und geringer Nitratbelastung; für erfolgreiche Fortpflanzung ist getrenntgeschlechtliche Bachmuschel auf bestimmte Fischarten (Wirtsfische wie Döbel, Elritze, Flussbarsch, Rotfeder, Mühlkoppe, Dreistachliger Stichling) angewiesen).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind Fließgewässer nicht vorhanden. In Folge der Planung werden weiterhin auch keine Fließgewässer beeinträchtigt und/oder verändert.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Art ist ausgeschlossen.

12.2.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz - RL

12.2.3.1 Bodenbrüter

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen diverser Bodenbrütervorkommen nach (z. B. Flussuferläufe, Graugans, Feldlerche, Tafelente, Wachtel, Wachtelkönig, Ortolan, Rebhuhn, Goldammer, Grauammer, Wiesenpieper, Brachpieper, Baumpieper, Feldschwirl, Heidelerche, Haubenlerche, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Waldschnepfe, Kiebitz, Lachmöwe, Flussregenpfeifer, Höckerschwan, Bekassine).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für das Vorkommen der Artengruppe notwendigen Voraussetzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt auch für den Landkreis das Vorkommen diverser gebäude-/ siedlungsbezogener Vogelarten nach (z. B. Feldsperling, Mauersegler, Weißstorch, Dohle, Wanderfalke, Turmfalke, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Schleiereule, Waldkauz).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind Bestandsgebäude vorhanden. Davon ist ein Gebäude prüfrelevant (eingeschossiges Flachdachgebäude auf der Fl.-Nr. 720/118, Gmkg. Hallstadt), da es abgerissen werden soll. Hier konnte im Rahmen der Bestandsbegehungen an zwei Stellen einer aufgerissenen Verkleidung an der Dachunterkante (Traufe) je ein leeres Nest identifiziert werden (wohl Sperling, kein Besatz). Ansonsten konnten in diesem Bereich keine weiteren Befunde getätigt werden. Zur sicheren Seite hin hat die Stadt Hallstadt eine Vermeidungsmaßnahme erarbeitet. Alle weiteren Gebäude wurden nicht begutachtet, da sie unverändert erhalten werden und damit ggf. verbundenen Lebensräume nicht zur Disposition stehen.
- Von der Entstehung neuer Gebäude könnten z. B. evtl. vorkommende Rauch- und Mehlschwalben, Feldsperlinge o. ä. profitieren.
- Für die nahe dem Plangebiet liegenden Siedlungsflächen sind die üblichen siedlungstypischen Vogelarten anzunehmen. Innerhalb der Siedlungsflächen sind somit die Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Elster, Gelbspötter, Grünfink, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Rauchschwalbe, Rotkehlchen, Star, Türkentaube und Zaunkönig zu finden. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Vergrößerung der Siedlungsflächen handelt, kann man davon ausgehen, dass für diese Arten künftige Vorhaben gegenüber dem Status quo keine Verschlechterung bedeuten und sich diese sog. „Allerweltsarten“ an die neuen Verhältnisse anpassen werden.
- Künstliche Nisthilfen sind nicht vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen.

12.2.3.3 Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen diverser frei in Gehölzen brütender

Vögel aus (z. B. Habicht, Sperber, Graureiher, Raubwürger, Waldohreule, Uhu, Mäusebussard, Gelbspötter, Bluthänfling, Erlenzeisig, Weißstorch, Kolkrabe, Kuckuck, Baumfalke, Turmfalke, Neuntöter, Schlagschwirl, Nachtigall, Schwarzmilan, Rotmilan, Pirol, Wespenbussard, Gartenrotschwanz, Turteltaube, Waldkauz, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Schleiereule).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Künstliche Nisthilfen sind nicht vorhanden.
- Horstbäume sind nicht vorhanden.
- Im Rahmen der Bestandsbegehungen wurden im Plangebiet insgesamt drei Nester gezählt, davon zwei in Bäumen (jeweils Elster, jeweils mit Brutnachweis) im Norden des Plangebietes und eines in einer Hecke im Südosteck des Grundstücks Fl.-Nr. 720/121 (Gmkg. Hallstadt, hier ohne Brutnachweis/Besatz). Der Gehölzbestand in diesen Bereichen ist zum Erhalt festgesetzt. Eine Betroffenheit der Brutplätze ist ausgeschlossen. Bei keinem der Gehölze, deren Rodung grundsätzlich zulässig ist, konnten Nester nachgewiesen werden.
- Es gilt die gesetzliche Rodungsfrist (keine Rodung zwischen Anfang März bis Ende September).

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3.4 Gehölzbrüter (Höhlenbrüter)

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen diverser Höhlenbrüter aus (Hohltaube, Dohle, Kleinspecht, Schwarzspecht, Wendehals, Trauerschnäpper, Grauspecht, Grünspecht, Waldkauz, Wiedehopf).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Künstliche Nisthilfen sind nicht vorhanden.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume wurden nicht geprüft, da sie in Folge der Planung nicht zur Disposition stehen.
- Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand weist keine für die Artengruppe relevanten Höhlen, Spechtlöcher o. ä. auf.
- Es gilt die gesetzliche Rodungsfrist (keine Rodung zwischen Anfang März bis Ende September).

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschossen.

12.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind zu treffen, um Gefährdungen der nach den hierfür einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- *„V 1“: Beleuchtung (mittels Festsetzung sanktioniert):*

  Es gelten die Ausführungen in Kapitel 9.8 („Beleuchtung“).

- *„V 2“: Steuerung der Bauzeit (als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen bzw. mittels städtebaulicher Verträge zu sanktionieren):*

  a) Rodungs- und Gebäudeabbrucharbeiten sind im Oktober und damit außerhalb der Brut- und Winterschlafzeit der saP - relevanten Tierarten auszuführen.

  b) Die Baufeldräumung (Abschieben Oberboden inkl. Vegetationsdecke) ist zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Brut- und Winterzeit der saP - relevanten Tierarten auszuführen.

  c) Die unter den Buchstaben a) und b) genannten Arbeiten sind auch außerhalb der dort jeweils genannten Zeiträume zulässig, sofern durch einen hierfür qualifizierten Spezialisten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Bamberg mittels Bestandsbegehung nachgewiesen ist, dass in den jeweiligen Baubereichen das Vorkommen zu schützender Tierarten ausgeschlossen ist.

Die verbindliche Festsetzung der Vermeidungsmaßnahme „V 2“ im Zuge des BBP/GOP ist aus planungsrechtlicher Sicht unzulässig. Es handelt sich um die Regelung zeitlicher Fristen sowie Vorgaben für verhaltensbezogene Maßnahmen. Die Festsetzung derartiger Maßnahmen ist über den abschließenden Numerus clausus (Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB) nicht legitimiert. Daher ist die tatsächliche Umsetzung und verpflichtende Einhaltung der beiden Vermeidungsmaßnahmen über Auflagen im Rahmen städtebaulicher Verträge oder in der Baugenehmigung zu sanktionieren und zu gewährleisten.

Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gelten u. a. die entsprechenden Vorgaben der DIN 18 920. Über das vorliegend getroffenen Maß hinaus (Pflanz-, Erhaltungsgebote) sind im Rahmen der Bauleitplanung diesbezüglich keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

12.4 Gutachterliches Fazit

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist ausgeschlossen, sofern die Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden. Es gibt keine Notwendigkeit zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Die Stadt Hallstadt kann auf Grundlage der von ihr erhobenen bzw. der ihr seitens Dritter zur Verfügung gestellten Informationen nicht erkennen, dass im Hinblick auf den Artenschutz unüberwindbare Hindernisse vorlägen, die die Planrechtfertigung des BBP/GOP in Frage stellen.

Die Stadt Hallstadt hat keine detaillierte Ermittlung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt vorgenommen und musste dies auch nicht. Sie hat stattdessen eine umfassende Ermittlung der örtlich vorhandenen Biotoptypen, Flächennutzungen usw. in ihrer spezifischen faunistischen, floristischen bzw. vegetationsökologischen Zusammensetzung vorgenommen und mit der ergänzenden Anmerkung versehen, dass auf Basis der während der Beobachtungstermine getätigten Zufallsbeobachtungen der Planungsraum als Teilgebiet ohne besondere tierökologische Bedeutung anzusehen ist. Die Stadt Hallstadt geht damit von einem typischen, allgemeinen Erfahrungswerten entsprechenden Tierbesatz aus. Je typischer die Gebietsstruktur des Eingriffsbereiches ist, desto eher kann auch auf typisierende Merkmale und allgemeine Erfahrungen abgestellt werden.

Auch setzt die Prüfung, ob von einem Planvorhaben ggf. geschützte Tierarten betroffen sind, die etwa den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG unterliegen, eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tierarten und ihrer Lebensräume voraus. Das verpflichtet die Stadt Hallstadt allerdings nicht, ein lückenloses Arteninventar zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort und die Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und Fachliteratur in Betracht, die sich wechselseitig ergänzen können. Die Anforderungen namentlich an speziell auf die aktuelle Planung bezogene Erfassungen - etwa durch spezielle Begehungen - sind jedoch nicht zu überspannen. Untersuchungen quasi „ins Blaue hinein" sind nicht veranlasst. Auch ist nicht zu vernachlässigen, dass Bestandsaufnahmen vor Ort, so umfassend sie auch sein mögen, letztlich nur eine Momentaufnahme und aktuelle Abschätzung der Situation von Fauna und Flora darstellen und den wahren Bestand nie vollständig abbilden können. Schließlich ist der - auch europarechtlich verankerte - Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten, der den Untersuchungsaufwand maßgeblich steuert. Dieser Grundsatz würde verfehlt, wenn Anforderungen an die artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme gestellt würden, die keinen für die Planungsentscheidung wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen und außerhalb jedes vernünftigen Verhältnisse zu dem damit erreichbaren Gewinn für Natur und Umwelt stehen würden.

Das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bezogen auf den Erhaltungszustand der örtlichen Populationen ist nicht einschlägig. Es werden keine erheblichen Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand von Lokalpopulationen erwartet. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist immer dann anzunehmen, wenn sich als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert. Bei häufigen und weit verbreiteten Arten führen kleinräumige Störungen einzelner Individuen im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot. Die potenziell vorkommenden Vogelarten sind verbreitete und ungefährdete Arten, die auch in Siedlungsbereichen brüten, soweit geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind. Aufgrund der Lage innerhalb einer dichten Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass es sich überwiegend um störungsunempfindliche, ungefährdete Arten des Siedlungsraums handelt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und in Anbetracht der umliegenden Flächen wird auch kein Konfliktniveau erreicht, welches eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Fledermäuse erwirken könnte.

Der Verbotstatbestand des Schutzes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt nicht ein. Hierbei geht es ganz eng um „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ und konkret um die die „Beschädigung und Zerstörung“ von Fortpflanzungs- und Lebensstätten. Potenzielle Quartiere sind hierbei nicht betrachtungsrelevant, sondern nur tatsächlich genutzte Quartiere. Der Verlust von einzelnen Tagesverstecken oder Zwischenquartieren bzw. von einzelnen zur Brut geeigneten Strukturen in einer siedlungsgeprägten Umgebung mit hohem Ausweichpotenzial und Vorkommen von ausschließlich ungefährdeten Vogelarten schränkt in der Regel die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht ein.

13. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha. Im Einzelnen teilt sich die Fläche gemäß Planzeichnung wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet:	0,67 ha	100,00 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	**0,67 ha**	**100,00 %**

Das Wegegrundstück Fl.-Nr. 720/120 (Gmkg. Hallstadt) ist bereits derzeit vollflächig befestigt (gepflastert, asphaltiert). Die übrigen Baugrundstücken sind bereits derzeit mit Gebäuden, Stellplatzanlagen, Feuerwehraufstellflächen und sonstigen Flächen für Nebenanlagen überbaut/versiegelt. Auch zukünftig gilt hier unverändert eine maximal zulässige Grundflächenzahl in Höhen von 0,4. In Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz BauGB dürfen durch Haupt- und Nebengebäude/-anlagen maximal 60 % der Grundstücksflächen überbaut/versiegelt werden, demnach ca. 0,39 ha.

14. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN

Aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht gelten die in Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in der Planurkunde, in der Planbegründung sowie in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Bürgerhaus der Stadt Hallstadt (Mainstraße 2, 96103 Hallstadt, Bauamt, Erdgeschoss) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Bamberg, den 05.12.2022
G:\HAL2101\Bauleitplanung\Bebauungsplan\beg-2022-12-05_EW

Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

15. ANLAGEN

Anlage 1: Dokumentation artenschutzrechtliche Bestandsbegehungen