

Stadt Hallstadt

2. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hallstadt - Süd“

Planbegründung

Vorentwurf vom 13.10.2025

Bearbeitung:

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	2
3.1	Verfahrensart	2
3.2	Behörden-/Trägerbeteiligung	3
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung	4
3.4	Verfahrensverlauf	4
3.5	Verfahrensdurchführung	4
4.	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	5
4.1	Lage des Plangebietes	5
4.2	Abgrenzung des Plangebietes	6
5.	PLANGRUNDLAGEN	6
5.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 12/2021)	6
5.2	Bestandsaufnahmen/-begehungen	6
5.3	Planunterlagen	7
6.	PLANUNGVORGABEN	7
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	7
6.2	Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung Ziel B V 2.5.2 „Windenergie“)	7
6.3	Überörtliche Planungen	8
6.4	Interkommunales Abstimmungsgebot	8
6.5	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)	8
6.6	Im Zuge des Verfahrens überplante, rechtskräftige Bebauungspläne	8
7.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	10
7.1	Bestandsbeschreibung	10

7.2	Schutzgebiete	12
7.3	Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler	13
7.4	Geologie/Baugrund	13
7.5	Altlasten	14
7.6	Geothermie	14
7.7	Wasser	14
7.7.1	Allgemeine Informationen	14
7.7.2	Grundwasser/Schichtenwasser	15
7.7.3	Oberflächengewässer	16
8.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
8.1	Art der baulichen Nutzung	16
8.2	Maß der baulichen Nutzung	16
8.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	19
8.4	Verkehrsflächen	20
8.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung	21
8.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	22
8.6.1	Allgemeine Hinweise	22
8.6.2	Schmutzwasserbeseitigung	23
8.6.3	Niederschlagswasserbeseitigung	23
8.6.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	25
8.7	Müllbeseitigung	25
8.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
8.8.1	Allgemeine Hinweise	26
8.8.2	Vorgaben für die Baugrundstücke	26
8.9	Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	29
9.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	31
9.1	Abstandsflächen	31
9.2	Dachgestaltung	32
9.3	Fassadengestaltung	34
9.4	Einfriedungen	36
9.5	Stellplätze, Garagen, Carports	37
9.6	Untergeordnete Nebenanlagen	37
9.7	Nicht überbaute Flächen	37

9.8	Beleuchtung	38
9.9	Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen	38
10.	IMMISSIONSSCHUTZ	38
10.1	Haustechnische Anlagen	38
10.2	Gewerbelärm	40
10.3	Verkehrslärm	40
10.4	Parkplatzlärm	41
11.	UMWELTBEZOGENE BELANGE	41
11.1.	Boden und Wasser	41
11.2	Klima	43
11.3	Luft	45
11.4	Energiekonzept	45
12.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	48
12.1	Allgemeine Hinweise	48
12.2	Gutachterliches Fazit	49
13.	FLÄCHENBILANZ	49
14.	GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN	49

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. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 176) geändert worden ist,
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 § 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Mit Datum vom 26.04.2023 hat der Stadtrat Hallstadt die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) „Hallstadt - Süd“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Diese 1. Änderung wurde mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.06.2023 rechtskräftig. Mit dem damaligen Änderungsverfahren verfolgte die Stadt Hallstadt im Wesentlichen das städtebauliche Ziel, planungsrechtlich den Abriss eines auf dem Grundstück mit der Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 720/118 der Gemarkung (Gmkg.) Hallstadt vorhandenen, eingeschossigen Flachdachgebäude vorzubereiten und stattdessen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines mehrgeschossigen, freistehendes Mehrfamilienwohnhaus (inkl. dazugehöriger Stellplätze, Gartenflächen) errichtet werden. Die der 1. Änderung seinerzeit zugrunde liegende Planungsziele haben sich zwischenzeitlich geändert und lassen sich auf Grundlage der seit dem 01.06.2023 rechtskräftigen Festsetzungen nicht umsetzen. Daher hat sich die Stadt Hallstadt dazu entschlossen, den BBP/GOP „Hallstadt - Süd“ ein weiteres Mal zu ändern. Die für die 1. Änderung geltenden städtebaulichen Ziele und Erfordernisse gelten insofern für die 2. Änderung unverändert weiter. Demnach verfolgt die Stadt Hallstadt im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele:

- Nutzung des Nachverdichtungspotenziales innerhalb bestehender Siedlungsgebiete liegender Flächen im Sinne der Innenentwicklung als Wohnbaufläche (Schaffung von Wohnraum)
- 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 Zielvorstellungen der Stadt Hallstadt als Träger der kommunalen Planungshoheit, mit dem Ziel der Förderung zentrumsnaher Wohnnutzung; gleichzeitig Vermeidung eines 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 Wohnraumes

Vor diesem Hintergrund fasste der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt in seiner Sitzung am 13.10.2025 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. 0,69 ha 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 (UVP) 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 örtlichen Bauvorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen.

3.2 Behörden-/Trägerbeteiligung

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 wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt (LRA) Bamberg, Bamberg
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
4. Regionaler Planungsverband (RPV) Oberfranken - West, Bamberg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Abteilung B Q - Koordination Bauleitplanung, München
6. Bund Naturschutz in Bayern (BUND) e. V., Ortsgruppe Hallstadt
7. Landesbund für Vogelschutz (LBV) e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth

8. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität (VLAB) e. V., Erbendorf
9. Polizeiinspektion Bamberg - Land, Bamberg
10. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bamberg - Forchheim, Bamberg
11. Eisenbahnbundesamt (EBA), Außenstelle Nürnberg
12. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, München
13. Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Bayreuth

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

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

- Angaben werden bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt -

3.4 Verfahrensverlauf

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss:	19.05.2025
Auslegungsbeschluss Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss:	13.10.2025
Bekanntmachung Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	01.11.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	03.11.2025 - 05.12.2025
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	03.11.2025 - 05.12.2025
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	-
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	-
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	-
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	-
Satzungsbeschluss:	-
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	-

3.5 Verfahrensdurchführung

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Stadt Hallstadt unter Inanspruchnahme der

Zuarbeit (gemäß § 4 b BauGB) der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & 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“ (siehe (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. Abb. 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. 0,69 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 Grundstück mit der Fl.-Nr. 720/116 (private Grundstückszufahrt, private Grün-/Gartenflächen) sowie |
| im Osten | durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 720/160 („Rotdornstraße“, Fahrbahn mit Senkrechstellplätzen, Gehwegen und Straßenbegleitgrün) |

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF): Fl.-Nr. 720/117 - 720/121, 720/122 (TF) und 720/160 (TF).

5. PLANGRUNDLAGEN

5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 12/2021)

Dem BBP/GOP liegt die DFK des ADBV Bamberg (zur Verfügung gestellt über die Stadt Hallstadt, Stand: 12/2021) zugrunde. Die DFK ist der Planzeichnung in schwarzer Farbe hinterlegt. Wie ein durch H & P erfolgter Abgleich mit der aktuellen DFK (Stand: 07/2025) im „Bayern Atlas Plus“ ergab, hat sich an den Grundstücksverhältnissen nichts geändert, so dass die DFK mit Stand 12/2021 ohne Aktualisierung weiter verwendet werden konnte.

5.2 Bestandsaufnahmen/-begehungen

Bereits im Zuge der 1. Änderung des BBP/GOP „Hallstadt - Süd“ erfolgten seitens H & P im Dezember 2021 (15.12.2021) sowie im April 2022 (04.04.2022) Bestandsbegehungen zur Erfassung der örtlichen Verhältnisse. Eine erneute Verifizierung/Überprüfung im Juli 2025 (10.07.2025) ergab, dass sich an den in den Vorjahren erfassten Verhältnissen nichts geändert hat und die damals getätigten Aussagen insofern unverändert fortgelten/Gültigkeit haben.

5.3 Planunterlagen

Bestandteile des BBP/GOP sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Vorentwurf (Stand: 13.10.2025), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung zum Vorentwurf (Stand: 13.10.2025), 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:

- 2. Änderung BBP/GOP „Hallstadt - Süd“. Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm, Gewerbelärm (Stand: 13.10.2025), H & P, 96047 Bamberg
- Hallstadt, 2. Änderung B-Plan „Hallstadt - Süd“/ Schalltechnische Beratung, Bericht vom 13.10.2025, BASIC GmbH, 96163 Gundelsheim
- BV Hallstadt, Am Landgericht 12 bis 14, Neubau eines Wohnhauses und einer Parkpalette - Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 (Stand: 07.12.2022), Schulze + Lang Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung, 91080 Spardorf
- BV Hallstadt, Am Landgericht 12 bis 14, Neubau eines Wohnhauses und einer Parkpalette - Überprüfung der Wasserdurchlässigkeit oberflächennah anstehender Erdstoffe

6. PLANUNGVORGABEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)

Bereits im Rahmen der 1. Änderung des BBP/GOP „Hallstadt - Süd“ wurde umfangreich nachgewiesen, dass diese 1. Änderung den Zielen und Grundsätzen des LEP entspricht. Wie mit Blick auf die nunmehr vorliegende 2. Änderung (gleicher Geltungsbereich) und die hierbei vorgenommenen Anpassungen, Änderungen und Ergänzungen festzustellen ist, entspricht auch die 2. BBP-/GOP - Änderung unverändert den Zielen und Grundsätzen des LEP. Daher verzichtet die Stadt Hallstadt auf eine erneute Widergabe der im damaligen Verfahren getätigten Ausführungen.

6.2 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung Ziel B V 2.5.2 „Windenergie“)

Bereits im Rahmen der 1. Änderung des BBP/GOP „Hallstadt - Süd“ wurde umfangreich nachgewiesen, dass diese 1. Änderung den Zielen und Grundsätzen des RP entspricht. Wie mit Blick auf die nunmehr vorliegende 2. Änderung (gleicher Geltungsbereich) und die hierbei vorgenommenen Anpassungen, Änderungen und Ergänzungen festzustellen ist, entspricht auch die 2. BBP-/GOP - Änderung unverändert den Zielen und Grundsätzen des RP. Da-

her verzichtet die Stadt Hallstadt auf eine erneute Widergabe der im damaligen Verfahren getätigten Ausführungen.

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 liegt die 18. FNP-/LSP - Änderung in Form einer Berichtigung vor, die im Zuge der Aufstellung des BBP/GOP „Borstig I, 1. Änderung“ durchgeführt wurde und seit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 01.02.2024 wirksam wurde. 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, rechtskräftige Bebauungspläne

Die Flächen des BBP/GOP liegen innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen 1. Änderung des BBP „Hallstadt - Süd“ (s. Abb. 3, Satzungsbeschluss: 26.04.2023, rechtskräftig seit 01.06.2023).



Abb. 3: 1. Änderung BBP „Hallstadt - Süd“ (der Geltungsbereich 2. Änderung ist mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: H & P)

Demnach gelten bis dato folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

- „Allgemeines Wohngebiet („WA1“ – „WA5“)“ gemäß § 4 Abs. 1 - Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (s. Abb. 3, rosa Flächen)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (s. Abb. 3, blaue, strich - punktierte Linien) festgesetzt.
- Mehrere Nutzungsgrenzen sind festgesetzt zur Trennung des Maßes der baulichen Nutzung (s. Abb. 3, schwarze Perlenkettenlinien)
- Abzubrechende Bestandsgebäude sind mit roten Kreuzen eingefasst.
- Die Anzahl der Vollgeschosse (VG) ist zwischen 1 (I) VG bis maximal 8 (VIII) VG vorgegeben.
- In der Nordhälfte ist nur die abweichende Bauweise (a, Baukörper mit Längen über 50,0 m sind zulässig) sowie Einzelhäuser in offener Bauweise (E) zulässig, in der Südhälfte nur Hausgruppen (H) in der offenen Bauweise.

- Die Hauptgebäuderichtungen (Firstrichtungen) sind festgesetzt (s. Abb. 3, schwarze Pfeile).
- Bestandsbäume, deren Rodung grundsätzlich zulässig ist, sind mit einem roten Kreuz gekennzeichnet (s. Abb. 3)
- Sowohl die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume als auch die neu anzupflanzenden Bäume sind festgesetzt (s. Abb. 3, schwarz umrandete Kreise mit grüner Füllung).
- Festgesetzt sind weiterhin Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (St), Gemeinschaftsanlagen (GA) und für eine Parkpalette (s. Abb. 3, mit rot gestrichelter Linie umrandete Flächen).
- Festgesetzt sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Hallstadt, der Öffentlichkeit/Allgemeinheit und der Feuerwehr bzw. des Rettungswesen festgesetzte Flächen im Bereich der Fl.-Nr. 720/120 (Gmkg. Hallstadt, s. Abb. 3, dünne schwarze Linie bestehend aus aneinandergereihten Rechtecken).

7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

7.1 Bestandsbeschreibung

Die Bestandssituation ist der nachfolgenden Luftbildübersicht (s. Abb. 4) zu entnehmen.



Abb. 4: 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. Vom Eingangsbereich führt ein befestigter Weg nach Osten zum Nachbargrundstück Fl.-Nr. 720/118 (Gmkg. Hallstadt). Zwischen den befestigten 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 Hainbuche (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 Feuerwehrezufahrt der Stadt Hallstadt ausgeschildert.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 720/121 (Gmkg. Hallstadt) steht ein 8 - geschosiges 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 Naturparks 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 Sande (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke.

Ein Baugrundgutachten liegt vor. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

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 Hangabbrüche,

Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Steinschlag/Blockschlag) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone DIN EN 1998-1.

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 Wasser

7.7.1 Allgemeine Informationen

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

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Vorranggebiete für den Hochwasserschutz
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung
- Risikokulisse 2024
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte Gebiete, zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{häufig}
- Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}
- Hochwassergeschützte Gebiete HQ₁₀₀
- Wassersensible Bereiche

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. Grundwasser wurde bei den im November 2022 durchgeführten Bohrungen in Tiefen zwischen ca. 3,25 m unter Geländeoberkante (GOK) bis 3,76 m unter GOK eingemessen. Das Gutachten stellt fest, dass im Frühjahr nach der Schneeschmelze sowie nach lang andauernden Niederschlagsperioden mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen sei, ansonsten Angaben über höchstmögliche Wasserstände und -mengen nicht vorlägen und nur über längere Pegelmessungen ermittelt werden könnten. Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Wasser obliegt dem/der Bauherren/-in bzw. Grundstückseigentümer/-in. 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 nicht möglich.

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des BBP/GOP „Hallstadt - Süd“ treten die bis dato geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des BBP/GOP „Hallstadt - Süd“ (Satzungsbeschluss: 26.04.2023, rechtskräftig seit dem 01.06.2023) außer Kraft. Die im Plangebiet 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. Demnach gilt § 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 Nr. 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 werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, 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 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf 0,4 festgesetzt. Die Grundflächen der in den §§ 14 und 15 BauNVO genannten Anlagen dürfen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zusätzlich bis zu 50 % der festgesetzten GRZ in Anspruch neh-

men. Im Einzelfall kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO eine Überschreitung durch Befreiung nach § 31 BauGB geprüft werden.

Die Stadt Hallstadt begründet ihre städtebauliche Überlegung wie folgt:

- Das Maß von 0,4 entspricht einer üblichen baulichen Dichte in „Allgemeinen Wohngebieten“ und dient der städtebaulich gewünschten Durchgrünung sowie der Sicherstellung ausreichender Versickerungs- und Freiflächen auf den Grundstücken.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfen Nebenanlagen im Sinne der §§ 14 und 15 BauNVO (z. B. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen) zusätzlich bis zu 50 % der festgesetzten GRZ in Anspruch nehmen. Diese Regelung wird im Bebauungsplan kenntlich gemacht, um eine transparente Anwendung im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.
- Um in begründeten Einzelfällen eine weitergehende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen - z. B. bei besonderen funktionalen Anforderungen - wird auf die Möglichkeit einer Befreiung gemäß § 31 BauGB hingewiesen. Grundlage hierfür ist § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO, wonach eine Überschreitung der sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergebenden zulässigen Grundflächen im Einzelfall zulässig sein kann, wenn die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen. Die Entscheidung über eine solche Befreiung obliegt der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen der Einzelfallprüfung.
- Die von der Stadt Hallstadt mit der Bebauungsplanänderung angestrebte Nachverdichtung und die damit verbundenen Schaffung zusätzlichen Wohnraumes führen automatisch zu zusätzlichen Flächenbedarfen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen (z. B. Mülleinhausungen, Fahrradstellplätzen) und Pkw - Stellplätze. Dadurch erhöht sich zwangsläufig und unvermeidbar der Anteil überbauter/versiegelter Grundstücksflächen. Die Stadt Hallstadt räumt hier den Belangen der Wohnraumschaffung/-entwicklung Vorrang gegenüber dem Erhalt der bisher vorhandenen, sehr großzügigen und großflächigen Grünanteilen/Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches ein.
- Aus Sicht der Stadt Hallstadt sind mit den vorbeschriebenen Entwicklungen nur sehr geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktionen des Bodens zu rechnen, da es sich innerhalb des Siedlungsgebietes liegende, bereits derzeit anthropogen überprägte und intensiv genutzte Flächen handelt.
- Die Stadt Hallstadt hat in ihre Abwägungsentscheidung auch eingestellt, dass andernfalls eine Einhaltung der Grenze einer GRZ von maximal 0,6 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Gelänge es nämlich nicht, den gesamten Stellplatzbedarf innerhalb der Geltungsbereichsflächen zu decken, so ginge dann der mit der Wohnnutzung verbundene Parkdruck zu Lasten des öffentlichen Straßenraumes und damit der Öffentlichkeit/Allgemeinheit, was gleichfalls dringend zu vermeiden war/ist.

In den Bereichen „WA1“ und „WA4“ sind gegenüber der Planurfassung und der 1. BBP - Änderung 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 Höhenlage der Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss (EG) künftiger Hauptgebäude gilt: Sie darf max. 1,0 m über dem jeweiligen unteren (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP) liegen. Im Einzelfall kann eine Höhenlage bis zu 1,50 m zugelassen werden, sofern besondere topographische oder funktionale Gründe dies erfordern. In diesen Fällen ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich. Für die Höhenlage der OK FFB EG gelten folgende unt. HBP:

- Bei Grundstücke mit Anbindung an eine öffentl. Straßenverkehrsfläche (Am Landgericht, Rotdornstraße, Wacholderweg): Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze/SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 5)

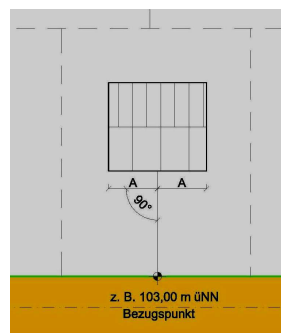


Abb. 5: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

- Bei Eckgrundstücken mit Anbindung an zwei öffentl. Straßenverkehrsflächen (Am Landgericht, Rotdornstraße): Höhe der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an den vorderen Grundstücksgrenzen/ SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand; der höhere der beiden Werte gilt als unt. HBP (s. Abb. 6)

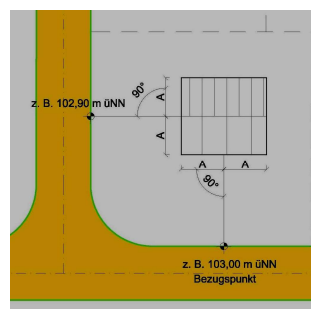


Abb. 6: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die an zwei öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Eckgrundstücke) grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich künftige Baukörper in den örtlichen Bestand (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). Diese Festsetzungen sind weiterhin aus folgenden Gründen städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt:

- Anpassung an das vorhandene Geländeprofil und Erhaltung eines einheitlichen Straßenraumeindrucks.
- Vermeidung erheblicher Aufschüttungen im Vorgartenbereich, die das Straßenbild stören würden.
- Schutz der Nachbargrundstücke vor optischer Dominanz durch überhöhte Baukörper.
- Sicherstellung eines ausgewogenen Übergangs zwischen privaten und öffentlichen Flächen, insbesondere zur barrierefreien Erschließung.
- Klar definierte Höhenbezugspunkte gewährleisten Transparenz und ermöglichen eine rechtssichere Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren.

Die Möglichkeit einer Einzelfallabweichung (bis 1,50 m) trägt dem Erfordernis Rechnung, bei besonderen Grundstückssituationen (z. B. barrierefreier Zugang bei Gefälle) flexibel reagieren zu können, ohne die städtebaulichen Grundprinzipien aufzugeben. Die Begrenzung dieser Ausnahme auf Einzelfälle sowie der Verweis auf § 31 BauGB gewährleistet zugleich die rechtsstaatliche Steuerbarkeit der Ausnahmen.

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 FFB EG der geplanten Hauptgebäude nachzuweisen, da andernfalls eine Prüfung der Bauunterlagen auf Kongruenz mit den höhen-technischen Festsetzungen des BBP/GOP nicht möglich ist.

8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen:

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

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 Bestandschutz. Das bereits im Rahmen der 1. Änderung des BBP/GOP „Hallstadt - Süd“ im Bereich „WA5“ zeichnerisch festgesetzte Baufenster hält 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 neu entstehende Gebäude in jedem Fall den Min-

destgrenzabstand von 3,0 m einhalten werden. Diese bereits vorhandene Festsetzung wurde gleichfalls unverändert in die 2. Änderung übernommen.

Hauptgebäudefirstrichtungen:

Im Bereich „WA5“ ist gegenüber der Planurfassung und der 1. BBP - Änderung unverändert die gleiche Firstrichtung eingetragen (West - Ost - Ausrichtung) und verbindlich festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Die gewählte Firstrichtung gewährleistet eine energetisch optimierte Ausrichtung künftig zulässiger Wohn-/Hauptgebäude. In den Bereichen „WA1“ - „WA4“ hingegen ist die Gebäudeausrichtung unverändert frei wählbar.

Bauweisen:

In den Bereichen „WA1“ - „WA3“ ist die Errichtung von Hauptgebäuden in offener Bauweise mit abweichender Gebäudelänge (> 50,0 m) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO), im Bereich „WA4“ die Errichtung eines freistehenden Einzelhauses in der offenen Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO) und im Bereich „WA5“ die Errichtung einer Hausgruppe in der offenen Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO).

Die Errichtung von Balkonen mit einer max. Auskragung von 2,0 m und einer max. Länge von 4,0 m Länge ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Die Zulassung von Balkonen mit einer Auskragung von maximal 2,0 m und einer Länge von maximal 4,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine zeitgemäße Wohnnutzung ermöglichen, ohne die städtebauliche Ordnung zu gefährden. Balkone gehören zu den heute üblichen wohnwertsteigernden Bauteilen und tragen zu einer Verbesserung der Freiraumnutzung, Belichtung und Belüftung der Wohnungen bei. Ihre begrenzte Auskragung stellt sicher, dass sie die Grundstruktur der Baukörper nicht wesentlich verändern, keine bauliche Dominanz im Straßenraum erzeugen und die Nachbarrechte (insbesondere hinsichtlich Abstandsflächen und Einblickschutz) gewahrt bleiben. Mit der klaren Maßbegrenzung wird eine planerisch gewollte Toleranz geschaffen, die einerseits die Lebensqualität der Bewohner erhöht, andererseits aber städtebauliche Konflikte verhindert (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).

8.4 Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung erfolgte zeichnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche am Ostrand des Änderungsgeltungsbereiches (Bereich Rotdornstraße) auf Teilflächen der Fl.-Nr. 720/160 (Gmkg. Hallstadt). Dies entspricht der bis dato unverändert geltenden, analogen Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der rechtskräftigen Planurfassung. Diese bisher bereits vorhandene zeichnerische Festsetzung unterscheidet hierbei zulässigerweise nicht zwischen Gehwegflächen, Fahrbahnenflächen, Stellplatzflächen und/oder Flächen des Straßenbegleitgrüns und subsummiert insofern unter einer Festsetzung alle innerhalb einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässigen Teilnutzungen.

Die Einbeziehung dieser Teilflächen in den vorliegenden Geltungsbereich und die unveränderte Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt ausschließlich vor dem Hintergrund der Verdeutlichung eines für diesen Bereich neu geltenden Planungszieles. Tatsächlich ist in diesem Bereich künftig nämlich die Errichtung einer neuen Grundstückszufahrt geplant bzw. einer Zufahrtsmöglichkeit zur oberen Ebene einer in diesem Bereich zulässigen Parkpalette bzw. Stellplatzfläche. In der Realität bedeutet dies, dass eine solche Zufahrt hier derzeit vorhandenen Flächen des Straßenbegleitgrünes kreuzen/queren und insofern überbauen wird.

Die Zufahrt zur unteren Ebene der künftig im Südosteck des Geltungsbereiches zulässigen Parkpalette ist vorgesehen aus Richtung Süden, ausgehend vom Wacholderweg. Hierzu erfolgt eine Verbreiterung der derzeit bereits bestehenden Grundstückszufahrt (Fl.-Nr. 720/120, Gmkg. Hallstadt) in Richtung Osten unter randlicher Inanspruchnahme von Teilflächen der Fl.-Nr. 720/122 (Gmkg. Hallstadt).

Der BBP/GOP schafft insofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, die Zu- und Abfahren zu einer Parkpalette/Stellplatzfläche auf zwei Ein-/Ausfahrtsbereiche verteilen zu können.

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 sind Flächen, auf denen das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf dem Grundstück zu versickern ist, soweit dies technisch möglich und wasserwirtschaftlich unbedenklich ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und anschließend mit einem max. Abfluss von 20,0 Litern/Sekunde je Grundstück gedrosselt in die öffentl. Kanalisation einzuleiten.

Hinweis: Die Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen orientiert sich an der Größe der überbauten und befestigten Flächen des jeweiligen Grundstücks sowie deren Abflussbeiwerten.

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 (TREN OG) 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 (s. vorliegendes Gutachten)

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 Bodennutzung (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 von Rückhaltezysternen, Stauraumkanälen o. ä. 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 (Vermeidung von freihängenden, optisch wahrnehmbaren Leitungen) sowie der Gewährleistung eines besseren Schutzes z. B. gegenüber Vandalismus und/oder Einwirkungen in Folge von Unwettern.

Für Mindestabstände zwischen Bäumen/Sträuchern und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gilt das DWA - Merkblatt M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Nach Angaben der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) sind das Merkblatt DWA-M 162, das Arbeitsblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sowie das Merkblatt FGSV Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ inhaltlich gleich. Bäume/Sträucher dürfen demnach aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur 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 (z. B. Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG sind Neubaugebiete im Trennsystem zu entwässern, da nur diese nachhaltige Entwässerungsart den aktuellen wasserrechtlichen Grundsätzen entspricht. Der BBP/GOP berücksichtigt diese Vorgaben (s. nachfolgende Ausführungen).

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie bspw. Heizölverbraucheranlagen, hydraulischen Anlagen oder auch Kälteanlagen sind die Vorgaben der Bundes - Anlagenverordnung AwSV zu beachten und einzuhalten.

8.6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann an die in der Straße „Am Landgericht“ bzw. in der „Rotdornstraße“ vorhandene Mischwasserkanalisation bzw. an das im Wacholderweg vorhandene Trennsystem 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 ortsnahe 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

ser 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 Rückhalte-zisternen. Zur Funktionsweise von Rückhalte-zisternen (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 verlaufenden 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/die Grundstückseigentümer/-in/Bauherren/-in 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 Zeitraumes 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 vorhandene Baumbestand wurde vermessungstechnisch erfasst und ist in der Planurkunde dargestellt.

8.8.2 Vorgaben für die Baugrundstücke

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Ausnahmen vom Erhalt sind zulässig, soweit ihre Beseitigung für die Realisierung der festgesetzten Hauptanlagen (Gebäude und deren notwendige Zufahrten/Stellplätze) technisch unvermeidbar ist. Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern. Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist insbesondere während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und insgesamt zu erhalten.

Die Festsetzung zum Erhalt der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Sie dient dem Ziel, den vorhandenen, wertvollen Baumbestand in das Baugebiet zu integrieren und damit einen Beitrag zu einer qualitätsvollen, nachhaltigen und klimangepassten städtebaulichen Entwicklung zu leisten.

Bäume übernehmen im besiedelten Bereich wichtige Funktionen:

- ökologische Funktionen (Sicherung der Artenvielfalt, Lebensraum für Vögel und Insekten),
- klimatische Funktionen (Schatten, Kühlung, Luftqualität),
- wasserwirtschaftliche Funktionen (Reduzierung von Oberflächenabfluss durch Verdunstung und Bodenverbesserung),
- gestalterische Funktionen (Prägung des Orts- und Straßenbildes, Identität und Aufenthaltsqualität).

Die Festsetzung stellt sicher, dass diese Funktionen auch nach der Umsetzung der Baugebietsentwicklung erhalten bleiben.

Eine Ausnahme vom Erhaltungsgebot ist vorgesehen, soweit die Beseitigung der betroffenen Bäume für die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Hauptanlagen (Gebäude, notwendige Stellplätze und Zufahrten) technisch unvermeidbar ist. Damit wird gewährleistet, dass die planerisch vorgesehene bauliche Entwicklung nicht blockiert wird, gleichzeitig aber der Grundsatz „Erhalt vor Beseitigung“ gilt.

Die Pflicht zur Sicherung des erhaltungswürdigen Baumbestands während der Bauzeit (insbesondere Schutz von Wurzeln und Kronen durch geeignete Schutzmaßnahmen) dient dazu, Schäden durch Baumaßnahmen zu vermeiden und die Wirksamkeit der Festsetzung zu gewährleisten.

Weitere, nicht festgesetzte Bäume innerhalb des Plangebietes sind nicht Gegenstand dieser Erhaltungsfestsetzung und können im Rahmen der einschlägigen Vorschriften des Fachrechtes (z. B. Baumschutzsatzung, Naturschutzrecht) beseitigt werden.

Das Spektrum zulässiger Laubbäume wurde bewusst nicht nur auf heimische Laubbäume eingeeengt. Die gewählte Formulierung der Festsetzung („standortgerechte Laubgehölze“) ermöglicht somit die Anpflanzung auch nicht heimischer Laubgehölze. Es wird deutlich gemacht, dass die jeweils individuell gewählten Laubbaumarten in jedem Einzelfall die an sie spezifisch am jeweiligen Standort/Einsatzort gestellten Herausforderungen (z. B. Boden-, Lichtverhältnisse) 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.).

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

Ergänzend wird auf die Seitens der Stadt Hallstadt erarbeitete Pflanzliste (s. nachfolgende Ausführungen hingewiesen. Die dort gelisteten Gehölze wurden insbesondere unter dem Aspekt des Klimawandels ausgewählt und wurden diesbezüglich als besonders resistent identifiziert:

Bäume: (H., 3 xv., mB./mDb., StU 14 - 16 cm bzw. Sol., 3xv., mB/mDb., Höhe 250 - 300 cm):

- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| • Acer campestre | Feld - Ahorn |
| • Acer platanoides | Spitz - Ahorn |
| • Acer pseudoplatanus | Berg - Ahorn |
| • Carpinus betulus | Hainbuche |
| • Prunus avium | Vogel - Kirsche |
| • Prunus padus | Traubenkirsche |
| • Quercus robur | Stiel - Eiche |
| • Sorbus aucuparia | Eberesche |
| • Tilia cordata | Winter - Linde |
| • Fagus sylvatica 'Dawyck' | Säulenbuche |
| • Styphnolobium japonicum | Japanischer Schnurbaum |
| • Platanus | Platane |
| • Quercus | Eiche |
| • Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| • Gleditsia triacanthos 'Sunburst' | Gleditschie Sunburst |
| • Prunus serrulata | Blütenkirsche |
| • Malus 'Liset' | Zierapfel |
| • Pyrus calleryana 'Chanticleer' | Zierbirne |
| • Cornus mas | Kornelkirsche auf Stamm |
| • Amelanchier ovalis | Felsenbirne auf Stamm |

Sträucher (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm):

- | | |
|-----------------------|-----------------------------|
| • Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| • Corylus avellana | Haselnuss |
| • Crataegus monogyna | Weißdorn |
| • Euonymus europaeus | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| • Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| • Malus sylvestris | Holz - Apfel |
| • Prunus spinosa | Schlehe |
| • Pyrus communis | Wild - Birne |
| • Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| • Rhamnus frangula | Faulbaum |
| • Ribes uva-crispa | Wilde Stachelbeere |
| • Rosa arvensis | Feld - Rose |
| • Rosa canina | Hunds - Rose |
| • Rubus caesius | Kratzbeere |
| • Rubus idaeus | Himbeere |
| • Sambucus nigra | Holunder |
| • Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| • Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
| • Amelanchier ovalis | Felsenbirne |

Obstbaum - Arten: (H., StU 8 - 10 cm):

- | | |
|--------------------|------------|
| • Malus domestica | Apfel |
| • Pyrus communis | Birne |
| • Prunus avium | Süßkirsche |
| • Juglans regia | Walnuss |
| • Prunus domestica | Zwetschge |

Kletter- und Schlingpflanzen: (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen):

Selbstklimmend:

- | | |
|---|-------------|
| • Hedera helix | Efeu |
| • Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii` | Wilder Wein |
| • Parthenocissus tricuspidata `Veitchii` | Wilder Wein |

Rankhilfe erforderlich:

- | | |
|----------------------------|--------------|
| • Aristolochia macrophylla | Pfeifenwinde |
| • Clematis | Waldrebe |
| • Humulus lupulus | Hopfen |
| • Lonicera, in Arten | Geißblatt |
| • Polygonum aubertii | Knöterich |
| • Rosa in Sorten | Kletterrosen |
| • Wisteria sinensis | Blauregen |

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mind. 10 Laubbäume (Arten, Mindestpflanzqualität (MPQ) siehe vorhergehende Ausführungen) zu pflanzen.

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 (Ausführungsgesetz 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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP ist unter Verwendung des Planzeichens Nr. 15.13 PlanZV in schwarzer Farbe zeichnerisch festgesetzt (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Die Geltungsbereiche angrenzender, rechtskräftiger Bebauungspläne sind in der Planurkunde nachrichtlich gleichfalls mit dem Planzeichen Nr. 15.13 PlanZV dargestellt, zur besseren Unterscheidung jedoch in hellgrauer Farbe.

Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung sind durch das Planzeichen Nr. 15.14 PlanZV (schwarze „Perlenkettensignatur“) abgegrenzt (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

Die ggf. zum Abbruch vorgesehenen Bestandsgebäude, Gebäudeteile und/oder Nebengebäude sind nachrichtlich gekennzeichnet. Die Stadt Hallstadt hat hierfür ein eigenes Planzeichen eingeführt (Randlinien sind rot ausgekreuzt), da die PlanZV kein entsprechendes Standardplanzeichen anbietet.

Das Grundstück Fl.-Nr. 720/120 (Gmkg. Hallstadt) wird als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Hallstadt, der Allgemeinheit sowie der jeweiligen Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Rechte dienen zugleich der gesicherten Zugänglichkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste (§ 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 Feuerwehrezufahrt 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.

Die Errichtung von Stellplätzen und einer Parkpalette ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür besonders festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO). Lagemäßige Verschiebungen der festgesetzten Stellplätze und der Parkpalette bis zu 2,0 m sind zulässig, sofern die funktionale Erschließung sowie die städtebauliche Einfügung gewahrt bleiben.

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze und eine Parkpalette nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb hierfür besonders festgesetzter Flächen zulässig sind, wird das Ziel verfolgt, die Lage und Ausgestaltung der notwendigen Stellplatzanlagen städtebaulich zu steuern.

Die Regelung dient insbesondere dazu, die gestalterische Ordnung des Straßen- und Ortsbildes zu sichern, Konflikte mit Freiflächen, Grünbereichen und Vorgärten zu vermeiden und eine funktionsgerechte Erschließung der Grundstücke sicherzustellen. Durch die Einschränkung auf besonders gekennzeichnete Flächen wird zugleich gewährleistet, dass Stellplätze und die Parkpalette nicht in konfliktträchtigen Bereichen (z. B. an der Grundstücksrückseite mit angrenzender Wohnnutzung) errichtet werden können.

Die Zulassung einer lagemäßigen Verschiebung bis zu 2,0 m ermöglicht die notwendige bautechnische Flexibilität im Zuge der Bauausführung, ohne die grundsätzliche städtebauliche Steuerung in Frage zu stellen. Damit werden sowohl die praktischen Bedürfnisse der Bauherren als auch die planerischen Zielsetzungen berücksichtigt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich folgende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig: Garten-, Gerätehäuschen, Fahrradschuppen/-überdachungen/-stellplätze, Mülleinhausungen/

-sammelstellen, Teppichklopfstangen und Technikräume für die Nahwärmeversorgung. Diese Anlagen müssen der Versorgung des Baugebietes bzw. seiner Bewohner/-innen dienen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind außerdem Nebenanlagen der öffentl. Versorgung, insbesondere Trafostationen und Schaltkästen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Mit der Festsetzung, dass bestimmte Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soll die funktionale Nutzung der Grundstücke erleichtert werden, ohne die städtebauliche Ordnung des Baugebietes zu beeinträchtigen.

Die allgemeinen Regelungen der BauNVO (§ 23 Abs. 5 BauNVO) schließen bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich aus, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt. Da in der Praxis jedoch ein Bedarf besteht, insbesondere für kleinere Versorgungsanlagen und Abstellmöglichkeiten, schafft der BBP/GOP hier eine gezielte, klar begrenzte Ausnahme.

Ebenfalls zulässig sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung des Baugebietes dienen, wie z. B. Trafostationen und Schaltkästen. Diese Anlagen sind für die technische Infrastruktur des Baugebietes aber ggf. auch für die öffentlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches unverzichtbar und müssen aus funktionalen Gründen häufig grundstücksnah und dezentral errichtet werden. Die Festsetzung schafft damit die planungsrechtliche Grundlage für eine verlässliche Versorgung (Strom, Telekommunikation, etc.), ohne dass es zu Konflikten mit der Hauptnutzung kommt.

Die Ausnahme von § 23 Abs. 5 BauNVO wird auf einen klar definierten Katalog von Nebenanlagen beschränkt. Dadurch wird verhindert, dass die Baugrenzen ihre Steuerungswirkung verlieren oder großvolumige Nebenanlagen (z. B. Garagen, Carports, Lagerhallen) außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden könnten. Die Regelung stellt somit einen Ausgleich zwischen funktionalem Bedarf (Unterbringung kleiner Nebenanlagen, Versorgung) und der Wahrung des städtebaulichen Gesamtbildes dar.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des BBP/GOP „Hallstadt - Süd“ treten die bis dato geltenden örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des BBP/GOP „Hallstadt - Süd“ (Satzungsbeschluss: 26.04.2023, rechtskräftig seit dem 01.06.2023) außer Kraft. Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz und sind von den vorliegenden neuen Festsetzungen nicht betroffen.

9.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen sowie nach dem als Fläche für Nebenanlagen "St/Parkpalette" festgesetzten Bereich. Innerhalb dieser festgesetzten Flächen können die baulichen Anlagen ohne Einhaltung zusätzlicher Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO errichtet werden (Art. 6 Abs.

5 Satz 2 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB sowie § 12 BauNVO).

Diese Festsetzung ersetzt die nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO üblichen Abstandsflächenregelungen durch eine abweichende bauleitplanerische Festlegung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Hintergrund ist, dass die im Plangebiet vorgesehene städtebauliche Ordnung durch klar definierte Baugrenzen und speziell festgesetzte Flächen für Nebenanlagen bestimmt wird. Für die Hauptgebäude erfolgt die Abstandsflächenregelung über die festgesetzten Baugrenzen. Hierdurch wird eine einheitliche Baukörperstellung entlang der Erschließungsstraßen erreicht, die eine klare städtebauliche Raumkante bildet. Die Abstandsflächen werden insofern nicht individuell nach Gebäudehöhe berechnet, sondern durch die planerisch festgelegte Baugrenze ersetzt.

Für die im Plangebiet vorgesehene Stellplatzfläche/Parkpalette gilt ebenfalls eine abweichende Abstandsflächenregelung. Da die Parkpalette innerhalb einer speziell festgesetzten Fläche für Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO (Planzeichen Nr. 15.3 PlanZV) liegt, würden die allgemeinen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO zu einer nicht sachgerechten Einschränkung führen. Durch die hier vorgenommene abweichende Festsetzung wird sichergestellt, dass die Parkpalette in der vorgesehenen Lage errichtet werden kann, ohne dass bauordnungsrechtliche Abstandsflächen die städtebauliche Konzeption blockieren. Gleichzeitig wird durch ergänzende Festsetzungen zu Höhe und Schallschutz der Parkpalette gewährleistet, dass die Anlage städtebaulich verträglich ist und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft hervorruft. Die Abweichung ist damit sowohl städtebaulich erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB) als auch rechtlich zulässig (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO).

9.2 Dachgestaltung

In den Bereichen „WA1“ - „WA4“ sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Flach- (FD) und Pultdächer (PD), im Bereich „WA5“ ausschließlich Satteldächer (SD) zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BayBO).

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

Metalldacheindeckungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Verblechungen im Bereich von Attiken, Terrassen- und Balkonüberdachungen, Dachgauben sowie die Dacheindeckungen von Wintergärten und Loggien (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Metalldacheindeckungen passen weder in das Orts- noch in das Landschaftsbild und sind im Übrigen auch aus kleinklimatischen Gründen (starke Aufheizung, starke Abstrahlung/Rückstrahlung) ungünstig.

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch Reflektionen oder Blendwirkungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen von benachbarten Wohngebäuden, von Einrichtungen mit vergleichbarem Schutzanspruch (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen) oder von Verkehrsteilnehmern auf öffentl. Straßenverkehrsflächen entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Festsetzung zu Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie dient der Sicherung einer verträglichen Integration dieser Anlagen in das Baugebiet. Zwar ist der Ausbau regenerativer Energien ein zentrales Ziel der Bauleitplanung, gleichzeitig können aber von solchen Anlagen, insbesondere von Photovoltaikanlagen, Reflektionen und Blendwirkungen ausgehen, die benachbarte Nutzungen erheblich beeinträchtigen. Schutzgüter dieser Regelung sind vor allem benachbarte Wohngebäude, gleichgestellte Einrichtungen mit besonderem Schutzanspruch (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser) sowie Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Blendwirkungen können hier zu einer spürbaren Beeinträchtigung der Wohnqualität bzw. der Nutzungssituation führen oder die Verkehrssicherheit gefährden. Der Begriff der „unzumutbaren Beeinträchtigung“ knüpft an das allgemeine bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot an und ist anhand objektiver Kriterien zu bestimmen. Maßgeblich ist eine Einzelfallprüfung, ob die von den Anlagen ausgehenden Reflektionen in Dauer, Intensität und Häufigkeit geeignet sind, die Nutzung der genannten Schutzgüter wesentlich zu beeinträchtigen. Zur fachlichen Beurteilung können anerkannte technische Bewertungsverfahren herangezogen werden (z. B. die Hinweise der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen [FGSV] zu Blendwirkungen von PV-Anlagen oder die DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“). Mit dieser Regelung wird ein Ausgleich zwischen dem Ziel der Förderung erneuerbarer Energien und dem Schutz der Nachbarschaft sowie der Verkehrssicherheit hergestellt. Sie ist damit städtebaulich erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB) und rechtlich zulässig nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Flach- und Pultdächer (diese mit Neigungen bis 18 Grad) von Haupt- und Nebengebäuden (z. B. Mülleinhausungen, Geräte-, Abstellschuppen, Fahrradüberdachungen) sind mind. extensiv und flächig zu begrünen (z. B. Anspritzbegrünung, Sedum - Sprossenansaat). Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind FD und PD von Terrassen-, Balkonüberdachungen, Wintergärten, Loggien, Dachgauben und von Bestandsgebäuden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BayBO).

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 von 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 und Nr. 6032 Signalgrün, sämtlicher RAL - Leucht- und RAL - Perl Farben sowie von spiegelnden Fassadenmaterialien ist unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch Reflektionen oder Blendwirkungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen von benachbarten Wohngebäuden, von Einrichtungen mit vergleichbarem Schutzanspruch (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen) oder von Verkehrsteilnehmern auf öffentl. Straßenverkehrsflächen entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, Begründung s. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“, die hier analog gilt).

Die Festsetzung zur Gestaltung der Fassadenfarben und -materialien dient der Sicherung eines harmonischen und ortsbildgerechten Erscheinungsbildes des Baugebiets. Farben und Materialien prägen in besonderem Maße das Straßen- und Ortsbild und beeinflussen die visuelle Wahrnehmung der baulichen Umgebung. Die Verwendung von grellen Signalfarben sowie von RAL-Leucht- und Perl Farben wird ausgeschlossen, da diese Farbwirkungen im Ortsbild stark hervorstechen und zu einer optischen Überfrachtung führen würden. Sie sind mit der angestrebten städtebaulichen Gestaltung und der Einfügung der Baukörper in das Wohnumfeld nicht vereinbar. Darüber hinaus wird die Verwendung spiegelnder Fassadenmaterialien ausgeschlossen. Spiegelnde Oberflächen und hochglänzende Materialien können nicht nur das gestalterische Ziel einer zurückhaltenden, einheitlichen Fassadengestaltung beeinträchtigen, sondern auch zu erheblichen Blendwirkungen für die Nachbarschaft und den öffentlichen Raum führen. Diese Blendwirkungen können die Wohnqualität unzumutbar beeinträchtigen und insbesondere an Verkehrsflächen eine Gefahr für die Verkehrssicherheit darstellen. Die Festsetzung ist damit erforderlich, um ein städtebaulich verträgliches und ortsbildgerechtes Erscheinungsbild zu sichern und zugleich Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen zu vermeiden. Sie ist gestützt auf § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO rechtlich zulässig.

Glasfassaden und großflächige Verglasungen sind so auszuführen, dass Vogelschlag wirksam vermieden wird. Hierzu sind Glasflächen durch geeignete Maßnahmen dauerhaft sichtbar zu machen oder Durchsichten zu verhindern. Ungeeignete Maßnahmen wie aufgeklebte Vogelsilhouetten sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Glasfassaden und großflächige Verglasungen stellen ein erhebliches Kollisionsrisiko für Vögel dar. Nach wissenschaftlichen Untersuchungen (u. a. Bun-

desamt für Naturschutz) gehört Vogelschlag an Glasflächen zu den häufigsten menschengemachten Todesursachen bei Singvögeln. Ursache sind insbesondere großflächige, unstrukturierte Glasfronten sowie Durchsichten (z. B. bei gegenüberliegenden Glasflächen, verglasten Korridoren oder Übereckfenstern), die Vögel nicht als Hindernisse erkennen. Die Festsetzung verfolgt daher das Schutzziel, Vogelschlag wirksam zu vermeiden. Dies kann durch eine Vielzahl anerkannter technischer Maßnahmen erreicht werden, die in der Planung frei wählbar sind. Geeignet sind insbesondere

- die Gliederung oder Unterteilung großflächiger Glasfronten,
- die dauerhafte Sichtbarmachung von Glasflächen durch hochwirksame Markierungen (z. B. vertikale Streifenstrukturen, Punkt- oder Rastermuster),
- die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter bzw. halbtransparenter Verglasungen (Milchglas),
- der Einsatz farbig abgetönter Gläser,
- die Verwendung von Außenjalousien oder strukturierten Fassadenverkleidungen,
- die Vermeidung gefährlicher Durchsichten (z. B. im Bereich von Korridoren oder Übereckfenstern).

Ungeeignet sind dagegen nachweislich wirkungsarme Maßnahmen wie das bloße Aufkleben von Vogelsilhouetten.

Mit dieser Festsetzung wird ein ökologisch begründetes Ziel verfolgt, das sowohl dem Schutz wildlebender Vogelarten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) als auch der städtebaulichen Ordnung dient. Die Regelung ist erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB), verhältnismäßig und rechtlich zulässig nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

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.

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 hat eine schalldämmende Wirkung (Minimierung von Schallreflexionen an Hauswänden).

9.4 Einfriedungen

Grenzständige Einfriedungen in Form 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 Fremdf Flächen.

Anstelle grenzständiger Einfriedungen ist die Pflanzung grenzständiger Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (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 CO₂ 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

Im Rahmen der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 8.9 („Sonstige Planzeichen und Festsetzungen“) wird hingewiesen.

9.6 Untergeordnete Nebenanlagen

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 8.9 („Sonstige Planzeichen und Festsetzungen“) wird hingewiesen.

9.7 Nicht überbaute Flächen

Hochbeanspruchte Grundstücksteilflächen (z. B. Be-, Entlade-, Anlieferzonen, Grundstückszufahrten, Fahrgassen zwischen Stellplätzen) dürfen in gebundener Bauweise (z. B. Beton, Asphalt) ausgeführt werden. Alle übrigen, zu befestigenden Flächen (z. B. Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für die Mülllagerung) sind in teilversickerungs- fähiger Bauweise herzustellen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/ Splittfugen, wassergebundene Bauweisen). Die Anlage von Zierkies-, Splitt- und Schotterflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist unzulässig. Zulässig bleiben artenreich gestaltete, ökologisch wertvolle Trocken- und Magerstandorte (z. B. extensive Steingärten, Alpinum), Sandspielflächen, Flächen mit Fallschutzbelägen im Bereich von Spielgeräten sowie technisch erforderliche Traufstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

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 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 CO₂. Für die Bindung von Staub spielen sie keine Rolle, stattdessen tragen sie zu Staubbildung bei.

9.8 Beleuchtung

Eine ausschließlich dekorative Fassadenbeleuchtung ohne funktionalen Bezug (sog. Akzent- oder Architekturbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist ausschließlich eine funktionsbezogene Beleuchtung, insbesondere die Beleuchtung von Balkonen, Hauseingängen und Stellplätzen. Hierfür sind warmweiße Leuchtmittel mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin und mit Nachtabenkung zu verwenden; die Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR) muss 0 % betragen. Die Beleuchtung ist so auszurichten und auszuführen, dass eine Aufhellung oder Blendung angrenzender Wohngebäude sowie von Einrichtungen mit vergleichbarem Schutzanspruch (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen) oder von Verkehrsteilnehmern auf öffentl. Straßenverkehrsflächen vermieden werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

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.

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Lichtimmissionen, die durch rein dekorative Fassadenbeleuchtung entstehen und keine funktionale Notwendigkeit besitzen. Diese tragen erheblich zu Lichtverschmutzung, Energieverbrauch und zur Beeinträchtigung der Nachtruhe bei. Die Zulassung ausschließlich funktionsbezogener Beleuchtung (z. B. Eingänge, Balkone, Stellplätze) gewährleistet die notwendige Sicherheit und Erschließung.

Durch die Vorgabe von warmweißen Leuchtmitteln mit niedriger Farbtemperatur, Nachtabenkung und 0 % ULR werden Blendwirkungen, Streulicht und eine Beeinträchtigung nachtaktiver Tiere sowie der Nachbarschaft minimiert. Die Regelung ist damit sowohl im Sinne des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) als auch zur Förderung ökologischer und energetischer Ziele städtebaulich erforderlich.

9.9 Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen

Es gelten die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr gemäß Art. 5 Bay-BO. 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 entsprechen (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 Gewerbelärm

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

10.3 Verkehrslärm

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung von H & P wird hingewiesen. Durch die Emissionen der BAB A70 sowie der ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“ kommt es im Plangebiet in der Nachtzeit zu umfangreichen Überschreitungen des maßgeblichen Orientierungswertes nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005:2023-07 sowie des maßgeblichen Immissionsgrenzwertes nach 16. BImSchV. Dies macht Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Lage der Verkehrslärmemittanten 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 wurde daher verzichtet.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Zugrunde zu legen ist der Lärmpegelbereich III nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes - ein niedrigerer Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 vorliegt.

In die textlichen Hinweise der Planurkunde wurde zudem vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen: Zum Schutz vor Verkehrslärm wird für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-01:2018-01 der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen.

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 Parkplatzlärm

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des Büro BASIC (Stand: 13.10.2025) wird hingewiesen. Die dortigen Ausführungen sind zu beachten.

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 „Wasser“)
- 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 Bauflächen.

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 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18 915 zu treffen.

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 der BBodSchV () zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken (z.B. Modellierung) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Leitfaden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, LAGA M 20 sowie Deponieverordnung (DepV)) maßgeblich.

Geeignetes Auffüllmaterial für technische Bauwerke richtet sich nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Dies ist bei der Verwertung nach EBV zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

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

Die Klärung von Detailfragen ist unter folgenden Links möglich

https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/vollzug/faq_bbodschv.htm

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

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

Die für das Schutzgut Boden getroffenen Maßnahmen kommen in der Regel unmittelbar auch dem Schutzgut Wasser zu Gute.

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

- Erhaltung/Schaffung eines hohen Grünflächenanteiles innerhalb der Bauflächen zur Reduzierung versiegelter Flächen und damit zur Reduzierung der Flächenaufheizung mittels
 - Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl

- Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen
 - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
- Gewährleistung einer intensiven und klimawirksamen Baugebietsein-/durchgrünung mittels
 - Festsetzung von Pflanz-/Erhaltungsgeboten
 - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
 - Festsetzung besonders stadtklimaverträglicher Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und Frosthärte (z. B. mit optimalen Wirkeffekten hinsichtlich Verschattung, Staubbindung)
- 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
 - Hinweise/Empfehlungen zur Brauch-/Niederschlagswassernutzung (z. B. Einsatz von Zisternen)
 - Entwässerung im Trennsystem
 - Festsetzung begrünter Dachflächen zur Regenwasserrückhaltung (inkl. damit verbundener Kühlleistungen in Folge von Verdunstungskälte)
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen wie z. B.
 - Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen (z. B. Windbruch an Waldrändern, Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen)
 - Maßnahmen zur Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z. B. durch Pflanz-, Erhaltungsgebote, Maßnahmen der Dachbegrünung)
 - Nachhaltiges Regenwassermanagement (z. b. Trennsystem, Versickerung im Plangebiet)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch
 - Günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimabhängige 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 Verbrauches 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 dem verbindlichen Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Von Vorteil ist die verkehrsgünstige Lage der Geltungsbereichsflächen. Diese trägt zur Vermeidung mit dem Fahrverkehr des Gebietes verbundener Emissionen (insbesondere CO₂, 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 vorliegend auch nicht vorgesehen. Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetz (GEG) müssen 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 im Allgemeinen nicht erforderlich und 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 Energieverbrauches 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 BBP/GOP 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. Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ (Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Oberfranken - West“, LEK) innerhalb von Flächen mit einer geringen Kaltluftproduktionsfunktion. Es liegt nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluft-sammel- und/oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluft-entstehungsgebieten, 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 grundsätzlich keine besonderen städtebaulichen Gründe ableiten, die klimaschutzrelevante Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB rechtfertigen würden. Die Stadt Hallstadt hat daher auf verpflichtende Festsetzungen (z. B. von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) verzichtet und begründet dies wie folgt:

- Die im Geltungsbereich künftig zulässigen Nutzungen verursachen keine besonderen, die Atemluft verschlechternden Emissionen.
- 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 im Rahmen der Ausführungsplanung/ Bauausführung 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 Hallstadt nachhaltig erheblich bzw. überhaupt mess-/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 bei der Errichtung neuer Gebäude zu beachten und einzuhalten sind. Von besonderer Bedeutung ist hier das GEG, nach dem der/die Eigentümer/-in eines Gebäudes, das neu errichtet wird, dazu verpflichtet ist, den Wärmeenergiebedarf zu einem bestimmten Anteil wahlweise durch die anteilige Nutzung erneuerbarer Energie (solare Strahlungsenergie, gasförmige, flüssige oder feste Biomasse, Geothermie, Umweltwärme usw.) 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- Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften 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/möglich.
- 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

Auf die im Rahmen der 1. Änderung des BBP/GOP „Hallstadt – Süd“ getätigten Ausführungen wird hingewiesen. Diese gelten unverändert weiter bzw. können unverändert weitergelten. Wie die im Rahmen der erneuten Bestandsbegehung/-begutachtung im Juli 2025 getätigten Beobachtungen und die hierbei gewonnenen Erkenntnisse belegen, hat sich an der im Jahr 2023 getätigten Ausgangssituation sowie den örtlichen Verhältnissen nichts wesentliches geändert. Demnach ergibt sich unter dem Aspekt des Artenschutzes kein Anlass für neue Bewertungen/Maßnahmen, so dass die bisher bereits erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität unverändert auch für die 2. Änderung des BBP/GOP „Hallstadt - Süd“ Anwendung finden (können). 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.

12.2 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.

13. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,69 ha. Im Einzelnen teilt sich die Fläche gemäß Planzeichnung wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet:	0,685 ha	99,28 %
Verkehrsflächen:	0,005 ha	0,72%
Geltungsbereichsgröße gesamt:	0,690 ha	100,00 %

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 13.10.2025
G:\HAL2501\Bauleitplanung\BBP\geg-2025-10-29_VE



Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESellschaft
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg