



# Gemeinde Hallerndorf

Landkreis Forchheim

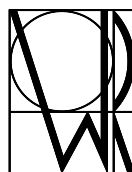
---

## Bebauungsplan „Boint“ mit integriertem Grünordnungsplan

### Begründung

zum Vorentwurf  
in der Fassung vom 27.01.2015

Bearbeitung:



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

---

**BEBAUUNGSPLAN „BOINT“  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT  
ZUM VORENTWURF IN DER FASSUNG VOM 27.01.2015**

## **Inhalt:**

- 1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**
- 3. Planungsrechtliche Situation**
  - 3.1 Regionalplan
  - 3.2 Flächennutzungsplan
- 4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung**
  - 4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung
  - 4.2 Maß der Nutzung
  - 4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen
- 5. Gestalterische Ziele der Grünordnung**
- 6. Erschließung des Baugebietes**
  - 6.1 Straßenerschließung
  - 6.2 Wasserver- und -entsorgung
  - 6.3 Kosten der öffentlichen Erschließung
- 7. Umweltbericht**
  - 7.1 Einleitung
    - 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans
    - 7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
  - 7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
  - 7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
  - 7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)
    - 7.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
    - 7.4.2 Ausgleich
  - 7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten
  - 7.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
  - 7.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
  - 7.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung
- 8. Anhang**
  - 8.1 Pflanzliste

## **1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

Der Gemeinderat Hallerndorf hat am 13.10.2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Boint“ mit integriertem Grünordnungsplan im Kernort Hallerndorf aufzustellen.

Das Ziel der Bauleitplanung der Gemeinde Hallerndorf ist die Schaffung von Bauland, insbesondere für die Ansiedlung von jungen Familien. In Hallerndorf besteht aktuell ein Bedarf an mobilisierbarem Wohnbauland. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Eigentum der Gemeinde und können Bauwilligen (nach Satzungsbeschluss) zur Verfügung gestellt werden.

## **2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

Die Gemeinde Hallerndorf liegt ca. 11 km nordwestlich der Kreisstadt Forchheim im unteren Aischgrund und ist von Bamberg ca. 23 km und von Erlangen ca. 25 km entfernt.

Zur Gemeinde Hallerndorf gehören acht Ortsteile: Hallerndorf, Willersdorf, Haid, Schnaid, Stiebarlimbach, Pautzfeld, Schlammersdorf und Trailsdorf.

Das Gemeindegebiet Hallerndorf liegt an der Autobahn 73 Bamberg - Nürnberg.

Die Staatsstraße 2264, die östlich der Aisch verläuft, bildet die Hauptschließungsachse des Unteren Aischgrundes von Neuses a.d. Regnitz in Richtung Adelsdorf.

Durch den Kernort Hallerndorf, der westlich der Aisch liegt, führt die Kreisstraße FO 19. Die Kreuzbergstraße, die am geplanten Baugebiet vorbei führt, stößt nördlich von Willersdorf auf die FO 10.

Über die werktags stündlich verkehrende Buslinie Forchheim - Buckenhofen - Hallerndorf - Willersdorf ist Hallerndorf an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächsten Bahnhöfe sind in Eggolsheim und Forchheim.

Hallerndorf hatte am 31.12.2013 4.051 Einwohner.

Für den Landkreis Forchheim wird im „Demographischen Spiegel für Bayern“ (Statist. Landesamt 2011) insgesamt eine abnehmende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Die Gemeinde Hallerndorf liegt an der Grenze zum Landkreis Erlangen-Höchstadt, für den eine stabile Einwohnerentwicklung prognostiziert wurde und profitiert wie dieser von der günstigen Lage zwischen Zentren mit Bevölkerungswachstum: Erlangen, Herzogenaurach und Bamberg.

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Hallerndorf war in den vergangenen Jahren stetig steigend: Zwischen den Jahren 2003 und 2013 stieg die Einwohnerzahl von 3.907 auf 4.051. Der Einwohnerzuwachs beruhte in erster Linie auf Zuwanderung: im Jahr 2012 standen 173 Zuzügen 134 Abwanderungen gegenüber; die natürliche Bevölkerungsbewegung im selben Jahr verlief mit 37 Geburten und 43 Sterbefällen negativ (Statistik Kommunal 2013).

Der Altersdurchschnitt der Einwohner Hallerndorfs ist in den vergangenen Jahrzehnten gestiegen: 1960 standen noch 74 Geburten 33 Todesfällen gegenüber; im Jahr 1987 nahmen die Altersgruppen von 0 - 17 Jahren noch 23,5 % der Bevölkerung ein; im Jahr 2012 betrug der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis einschließlich 17 Jahren 18,8 %.

Um dieser demographischen Entwicklung entgegen zu wirken, sollen durch das neue Baugebiet insbesondere junge Familien angesprochen werden.

Hallerndorf bietet von seiner Infrastruktur her für Familien gute Voraussetzungen.

Im Kernort Hallerndorf wird der tägliche Grundbedarf durch verschiedene Läden, Gaststätten und die Anbieter von Dienstleistungen abgedeckt z. B gibt es eine öffentliche Gemeindebücherei.

In Hallerndorf befindet sich die katholische Kirche St. Sebastian; die evangelischen Christen werden durch das Pfarramt der Christuskirche Forchheim und der Friedenskirche in Eggolsheim betreut.

Seit dem Spätmittelalter ist belegt, dass die Kirche Heilig Kreuz auf dem Kreuzberg eine Wallfahrtsstätte ist. Zusammen mit den drei Kellern auf dem Kreuzberg bildet die Wallfahrtskirche einen der bekanntesten Attraktionspunkte für Touristen und Einheimische.

Die medizinische Grundversorgung in Hallerndorf wird durch mehrere Ärzte, Heilpraktiker und Physiotherapeuten gewährleistet. Das nächstgelegene Krankenhaus ist das Klinikum Forchheim.

Der katholische Kindergarten St. Sebastian in Hallerndorf bietet über 50 Plätze zur Kleinkinderbetreuung an.

In Hallerndorf gibt es eine Grund- und Mittelschule mit Mittags- und teilweise Ganztagsbetreuung; weiterführende Schulen sind in Forchheim.

Das Bebauungsplangebiet „Boint“ liegt am südwestlichen Rand des Hauptortes Hallerndorf zwischen der Kreuzbergstraße und der Aisch auf einem zum Fluss hin geneigten Hang.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 832, 833 und 834 der Gemarkung Hallerndorf und wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordosten: durch die bestehende Bebauung am Dorfrand
- im Nordwesten: durch die Kreuzbergstraße
- im Südosten: durch den Uferstreifen an der Aisch
- im Südwesten: durch einen Flurweg und die offene Landschaft



Auf einer Strecke von ca. 100 m (zwischen Kreuzbergstraße und südöstlicher Baugebietsgrenze) fällt das Gelände von 264 m üNN auf 259 m üNN. Am südöstlichen Rand des Baugebietes verläuft ein Flurweg entlang an einer steilen Böschung zur Aisch. Der Wasserspiegel der Aisch liegt ca. bei 253 m üNN. Östlich des Feldweges an der Aischböschung grenzt ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und ein SPA-Gebiet (europäisches Vogelschutzgebiet) an. Am Nordostrand und Südwestrand erschließen jeweils Flurwege die Ackerflächen.

Das Plangebiet schließt im Nordosten und -westen an die bestehende Bebauung an. Ein bestehendes landwirtschaftliches Nebengebäude steht innerhalb des Geltungsbereiches und bleibt vorerst bestehen.

Derzeit wird die zukünftige Baufläche landwirtschaftlich genutzt.

Auf dem Abschnitt der Kreuzbergstraße, der an das Baugebiet angrenzt, besteht ein Tempolimit auf 30 km/h. Die Straße ist als wenig befahrene Nebenstrecke in das regionale Radwegenetz eingebunden.

#### Bodendenkmal: vorgeschichtliche, keltische Siedlung (ca. 400 v. Chr.)

Im Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal D-4-6231-0039 (Siedlung Latenezeit). Im November 2014 wurde durch Sondierungen der Umfang der zu untersuchenden Fläche von 3.400 m<sup>2</sup> ermittelt.

Derzeit (Februar 2015) werden die Rettungsgrabungen durchgeführt.

Die Lage des Bodendenkmals und die Lage des Feldes für die Rettungsgrabung wurden in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Regionalplan**

Die Gemeinde Hallerndorf liegt am südwestlichen Rand der Planungsregion „Oberfranken-West“ im „Ländlichen Teilraum im Umfeld großer Verdichtungsräume“. Die Gemeinde hat keine zentralörtlichen Funktionen und gehört zum Nahbereich des Kleinzentrums Eggolsheim und zum Mittelbereich Forchheim. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Bamberg.

Das Gemeindegebiet tangiert an seinem Ostrand die Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung im Regnitztal, die von Bamberg über Forchheim, Erlangen und Fürth bis Nürnberg reicht.

Östlich des Kernortes Hallerndorf verläuft der Regionale Grünzug, der im Regnitztal zwischen Bamberg und der Südgrenze der Planungsregion freigehalten werden soll.

An das Plangebiet reicht im Südosten das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 48, „Untere Mark und Talraum der Aisch“, heran.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan „Boint“ wird im Parallelverfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt (gem. § 8 Abs. 3 BauGB), da er nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, der im Jahr 1985 genehmigt wurde, ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Statt der gemischten Baufläche soll eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

## **4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung**

### **4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung**

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 1,79 ha. Auf dieser Fläche soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Flächenanteil</b>
<b>Bauflächen:</b> Allgemeines Wohngebiet (WA):	<b>14.087 m<sup>2</sup></b>	<b>78,6 %</b>
<b>Verkehrsflächen:</b> - gepl. Erschließungsstraße	<b>2.283 m<sup>2</sup></b>	<b>12,8 %</b>
<b>Öffentliche Grünflächen:</b>	<b>1.548 m<sup>2</sup></b>	<b>8,6 %</b>
<b>Gesamt:</b>	<b>17.916 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Das Baugebiet soll in 29 Baugrundstücke aufgeteilt werden, deren Flächengröße zwischen ca. 401 m<sup>2</sup> und ca. 659 m<sup>2</sup> variiert. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 486 m<sup>2</sup>.

### **4.2 Maß der Nutzung**

#### Grundflächenzahl/ Baugrenzen

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GFZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt. Die Baugrenzen wurden parallel zum Straßenverlauf über die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen hinweg als Bänder dargestellt. Die Grundflächenzahl beträgt für das Baugebiet höchstens 0,35. Garagen und Carports können unter Maßgabe der Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

#### Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,6.

#### Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wurde auf II festgesetzt. Das 2. Vollgeschoss darf jedoch nur im Dachgeschoss verwirklicht werden.

#### Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,3 m über der Straßenoberkante für in Bezug auf die Straße talseitig liegende Häuser und mit max. 0,3 m über natürlichem Gelände für in Bezug auf die Straße bergseitig liegende Häuser festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauses.

Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 – Schutz gegen Rückstau – zu beachten.

### **4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen**

Die baugestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der fränkischen Bauweise und dienen der Einbindung des Neubaugebietes in das Dorfbild und in die umgebende Landschaft.

#### Bauweise

Die Wohngebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zu errichten.

#### Firstrichtung

Die Firstrichtung wurde weitgehend parallel zu den Höhenlinien festgelegt. Eine Abweichung von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung und parallel zum Straßenverlauf ist jedoch zulässig. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten dürfen abweichende Firstrichtungen aufweisen.

#### Dachgestaltung:

Im Baugebiet sind Satteldächer zulässig.

Zur Dacheindeckung sind im Baugebiet Tonziegel oder Betondachsteine in roter bis rotbrauner Farbe zulässig. Sonnenkollektoren sind ebenfalls zugelassen.

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang max. 0,50 m betragen.

#### Dachbelichtung:

Dachaufbauten einschließlich liegender Dachfenster dürfen je Gebäudeteil ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind je Gebäudeeinheit nur in einer maximalen Breite von 2,00 m zulässig. Liegende Dachfenster sind je Gebäudeeinheit nur in einer maximalen Breite von jeweils 1,50 m zulässig und dürfen jeweils eine Fläche von 1,20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Dachaufbauten haben zum seitlichen Dachabschluss und untereinander mindestens einen Abstand von 1,50 m und zum unteren und oberen Dachrand einen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### Zwerchgiebel

Die Errichtung eines Zwerchgiebels (gilt nicht als Dachaufbau) ist bei mittiger Anordnung zulässig; Die Breite darf maximal 1/3 der Dachlänge des Haupthauses betragen.

#### Kniestock

Der Kniestock darf eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Seine Höhe wird von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante der Fußpfette gemessen.

#### Festsetzungen für die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude:

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock erlaubt. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind Flachdächer für Garagen und Carports zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, z.B. Kleintierställe, sind bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> erlaubt. Sie sind unter der Voraussetzung zulässig, dass sie dem Nutzungszweck „Wohnen“ dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen.

Wintergärten mit einer Grundfläche von höchstens 20 m<sup>2</sup> sind als Anbauten an die Hauptgebäude zulässig.

#### Festsetzungen zu Einfriedungen und Bodenbewegungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Holzlattenzäune (Staketenzäune) mit einer Höhe von max. 0,80 m über OK Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig. Zulässig sind auch freiwachsende oder geschnittene standortgerechte Hecken.

An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune kunststoffummantelt mit Hinterpflanzung zulässig.

An den rückwärtigen, im Süden an der Aisch gelegenen Grundstücksgrenzen sind zum Schutz des europäischen Vogelschutzgebietes Durchlässe jeglicher Art nicht zulässig.

### **5. Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Am südöstlichen Ortsrand von Hallerndorf soll ein gut durchgrüntes Baugebiet entstehen. Auf jedem Privatgrundstück ist mindestens ein Baum gemäß der Gehölzliste zu pflanzen.

Entlang der Kreuzbergstraße, am nordwestlichen Baugebietsrand ist auf einem 3,0 m breiten Rasenstreifen auf einer öffentlichen Grünfläche die Anpflanzung einer Obstbaumreihe (10 Bäume) geplant.

Im Baugebiet sollen 10 weitere Bäume den Straßenraum gliedern und den Wohnstraßen-Charakter unterstreichen.

Der 5,0 m breite öffentliche Grünstreifen am Südostrand des Baugebietes ist von einer Bepflanzung mit Bäumen und Büschen freizuhalten. Darauf verläuft ein bestehender Rasenweg, der für die Gewässerbewirtschaftung offen zu halten ist.

Die Abgrenzung des Baugebietes vom Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) und dem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA), das an der Uferböschung beginnt, soll auf privatem Grund durch eine dichte, 3,0 m breite Hecke ohne Durchlässe geschaffen werden.

Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Wegen der exponierten Lage am Ortsrand und des Anschlusses an die freie Landschaft ist es erforderlich, hier fremdländische Gehölze auszuschließen.

## **6. Erschließung des Baugebietes**

### **6.1 Straßenerschließung**

Das Baugebiet „Boint“ wird über die vorhandene Gemeindestraße „Kreuzbergstraße“ an das örtliche Straßensystem angeschlossen. Die Kreisstraße FO 19 führt durch Hallerndorf; über sie ist das Baugebiet auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Baugebiet soll intern durch eine Ringstraße erschlossen werden. Die Einmündung der Erschließungsstraße auf die Kreuzbergstraße liegt am nördlichen Rand des Baugebietes und bildet mit der gegenüber einmündenden Straße „Leithe“ eine Kreuzung. Durch die Straßenbreite, die Einbeziehung von Bäumen in den Straßenraum und durch die geschwungene Straßenführung soll eine Wohnstraße entstehen, die keine weiteren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung erfordert.

Für Fußgänger und Radfahrer soll am südwestlichen Rand des Baugebietes durch einen Weg ein weiterer Durchlass zur Kreuzbergstraße geschaffen werden. Ein weiterer Fußweg verbindet die Ringstraße mit dem Rasenweg an der Aisch.

Außerhalb des Geltungsbereiches erschließen jeweils Flurwege die Ackerflächen. Diese Wegebeziehungen bleiben durch das geplante Baugebiet unangetastet.

Nordöstlich des Baugebietes besteht eine landwirtschaftliche Fläche zwischen der Bebauung an der Kreuzbergstraße und dem Aischufer, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll. Um die Möglichkeit einer späteren Erschließung dieser Fläche als Bauland zu gewährleisten, wird ein 6,0 m breiter Streifen von der Bebauung ausgenommen und als öffentliche Grünfläche gestaltet.

Folgende Straßen- bzw. Wegbreiten sind beim Ausbau der Verkehrswege vorgesehen:

Erschließungsstraße:

Fahrbahn: 2 x 2,10 m	4,20 m
Fließrinne 1 x 0,30 m	0,30 m
Gehweg oder Mehrzweckstreifen 1 x 1,50 m	<u>1,50 m</u>
	6,00 m

Fußwege: 2,50 m

Im gegenwärtig frühen Stand des Verfahrens wurde noch keine Entscheidung über den jeweiligen Straßen- oder Wegebelag getroffen.

#### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll weitestgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden: Für Wohnungen mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen; für größere Wohnungen sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

### **6.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in der Gemeinde Hallerndorf durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Eggolsheimer Gruppe.

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Im Laufe des weiteren Bauungsplanverfahrens wird geklärt, ob und welche Möglichkeiten zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Aisch bestehen und wo für die Abwasserbeseitigung der Anschluss an die bestehende Kanalisation geschaffen werden soll.

### **6.3 Kosten der öffentlichen Erschließung**

Die voraussichtlichen Kosten der Straßenerschließung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und öffentliche Grünflächen werden für den Planentwurf für die öffentliche Auslegung berechnet.

## **7. Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

#### 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt soll neues Bauland ausgewiesen werden, um eine Stagnation der Nachfrage an Bauflächen zu verhindern und die ansteigende Bevölkerung durch Zuwanderung in das Gebiet weiter zu fördern. Insbesondere soll durch den Zuzug junger Familien der demografischen Entwicklung entgegen gewirkt werden.

Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen (s Kap. 4).

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt bzw. die Abweichung davon dargestellt. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

### **7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### Schutzgut Klima / Luft

Die Frischluftzufuhr wird durch die geplante Ortserweiterung kaum gestört; es treten keine nennenswerten bau- und betriebsbedingten Emissionen auf, die die Lufthygiene beeinträchtigen, so dass die Auswirkungen auf dieses Schutzgut unerheblich sind.

#### Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Untergrund im Geltungsbereich besteht überwiegend aus staunassen Gleye und Pseudogleyböden mit gelegentlichen Abschnitten von Flugsanden.

Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = 0,35), Straßen und Zufahrten werden max. 45 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Wohnnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (s. u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Auf Grund der Versiegelung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Wasser

### Beschreibung:

Es sind keine Wasserschutzgebiete, Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Jedoch tangiert der Geltungsbereich den Fluss „Aisch“, der südlich des Gebietes entlang fließt.

Genauere Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor.

### Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung wird, verstärkt durch die Hanglage, der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate relativ gering. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (s. u.) sowie Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan lassen sich diese Auswirkungen reduzieren, der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### Ergebnis:

Auf Grund der Versiegelung und der Hanglage sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Beschreibung:

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird derzeit durch intensive landwirtschaftliche Nutzung ohne Gehölze geprägt. Zusätzlich stehen auf dem Gelände eine landwirtschaftlich genutzte Garage und mehrere Holzlager.

Das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt. Kartierte bzw. gesetzlich geschützte Biotope befinden sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Jedoch tangiert der Geltungsbereich im Süden ein Vogelschutzgebiet.

### Auswirkungen:

Durch die Bebauung des Geländes wird der Natur Lebensraum entzogen. Dieser Eingriff ist durch Neuanpflanzungen zu reduzieren bzw. im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen.

Der Erhaltungszustand potenziell vorkommender Tierarten verschlechtert sich jedoch nicht.

### Ergebnis:

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Landschaft

### Beschreibung:

Das Landschaftsbild ist durch eine geneigte, als intensive landwirtschaftliche genutzte Fläche ohne Grünstrukturen geprägt und durch die im Nordosten landwirtschaftliche Gebäude und im Nordwesten angrenzende, Wohnbebauung vorbelastet. Der restliche Teil ist von landwirtschaftlicher Fläche dominiert.

Auswirkungen:

Durch die Bebauung ändert sich die Dorfansicht und damit auch der Gesamteindruck des Ortsrandes. Bedingt durch die Festsetzungen der Bauform, der Anzahl der Geschosse und der Dachform ändert sich das Erscheinungsbild gegenüber den umliegenden Bebauungen nicht. Jedoch gilt es das Baugebiet möglichst gut in die Landschaft einzubinden. Dieser Eingriff ist durch Neuanpflanzungen zu reduzieren bzw. im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen.

Ergebnis:

Durch die Bebauung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

#### Schutzgut Mensch

Die Nutzung des Gebietes als landwirtschaftliche Fläche ist für den Faktor der Naherholung nicht erheblich. Durch die Entstehung des geplanten Wohngebietes sind keine zusätzlichen Lärmimmissionen zu erwarten. Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht verschlechtert, ist die Betroffenheit dieses Schutzgutes unerheblich.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Bebauung des Gebietes ist ein Bodendenkmal betroffen. Dabei handelt es sich um eine ca. 400 Jahre v. Chr. von Kelten besiedelte Siedlung. Im Vorfeld der Erschließung des Baugebietes wird eine archäologische Rettungsgrabung durchgeführt. Andere Sachgüter (Gebäude etc.) sind nicht betroffen.

Daher ist in die Planung von geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut.

### **7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiterhin der Nutzung als Holzlagerplatz, landwirtschaftliche Fläche und als Garagenstellplatz unterliegen.

### **7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

#### 7.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

#### Schutzgut Boden und Wasser

Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt. Zur Reduzierung der anfallenden Abflussmengen von Oberflächenwasser sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser vorgesehen. Mit der wasserdurchlässigen Ausbildung befestigter Flächen wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes gefördert.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen und Schutzgut Landschaft

Durch den Zuschnitt des Geltungsbereiches wurden Eingriffe in das bestehende Vogelschutzgebiet vermieden. Für den dauerhaften Schutz des Vogelschutzgebietes vor Beein-

trächtigungen wurde ein Schutzstreifen zwischen den Grundstücksgrenzen im Süden und der Aisch (Abgrenzung des Vogelschutzgebietes) geplant, der gleichzeitig als Weg für die Unterhaltung des Gewässers dient. Zusätzlich wird auf den zum Vogelschutzgebiet angrenzenden Grundstücken eine Anpflanzung eines Gehölzstreifens (gemäß Pflanzliste Sträucher) beabsichtigt.

Durch die Pflanzung von standortgerechten Einzelbäumen (gemäß Pflanzliste: Bäume) auf den einzelnen Baugrundstücken und einer Obstbaumreihe (gemäß Pflanzliste: Obstbaum-Arten) entlang der Gemeindestraße wird der Verlust an Lebensraum für Tiere vermindert und der Straßenraum gegliedert.

Die Bäume am östlichen Rand des Geltungsbereiches dienen des Weiteren der Ortsrand-eingrünung und der damit verbundenen landschaftlichen Einbindung.

#### 7.4.2 Ausgleich

##### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem „Leitfaden zur Anwendung der natur-schutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Nach Versiegelungs- und Nutzungsgrad fällt das Baugebiet in den Eingriffstyp B (GRZ  $\leq$  0,35). Die Bewertung des Ausgangszustandes nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgt durch die Einstufung der Planungsbereiche in das Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen (privates Pflanzgebot, Verwendung von versickerungsfähigem Bodenbelag, ...) rechtfertigen die Verwendung des unteren Wertes, so dass der Kompensationsfaktor 0,2 für die Flächenermittlung heran gezogen wird.

**Gesamtfläche des Eingriffs (ohne geplante öfftl. Grünflächen) ca. 16.368 m<sup>2</sup>**

Eingriffsneutrale Fläche  
Bestehende Gebäude (Garage)

ca. 71 m<sup>2</sup>

Eingriffsflächen

ca. 16.297 m<sup>2</sup>

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich wie folgt:

Eingriffsfläche:

Typ B / Kategorie I  
(Ackerflächen, Brache)

$16.297 \text{ m}^2 \times 0,2 =$  ca. 3259 m<sup>2</sup>

**Erforderliche Ausgleichsflächen**

**ca. 3259 m<sup>2</sup>**

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Ausweisung der Bauflächen lassen sich innerhalb des Planungsgebietes nur zu einem geringen Teil ausgleichen, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, die auf geeigneten Flächen durchzuführen sind.

## Externe Ausgleichsmaßnahmen (s. Darstellung Textliche Festsetzungen)

Da innerhalb des Planungsgebietes nur eine kleine Ausgleichsfläche zur Verfügung steht, wird folgendes Grundstück südöstlich von Stiebarlimbach als externe Ausgleichsfläche festgesetzt:

Flur-Nr. 1089 Gemarkung Schnaid mit einer Flächengröße von 6428 m<sup>2</sup>

Bisherige Nutzung: Grünland

Genaue Aussagen über die ökologische Aufwertung dieser Fläche können zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden. Dies wird in weiteren Gesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verlauf des Verfahrens erörtert.

### **7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden mehrere Erschließungskonzepte und Bebauungsvarianten überprüft. Drei Erschließungsvarianten standen zur Auswahl. Sie unterschieden sich in der Lage der Einmündung in das Baugebiet. Die erste Variante erschließt das Gebiet über eine im Norden geplante Straße, gegenüber der schon existierenden Straße „Leithe“, die in das im Nordwesten befindliche Baugebiet führt. Die zweite Variante erschließt das Baugebiet Mittig. Die Letzte erschließt das Baugebiet im Süden. Die drei Alternativen sind im Aufbau innerhalb des Baugebietes jedoch ähnlich und mit einer Ringstraße geplant. Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen über die verschiedenen Erschließungskonzepte und den damit einhergehenden Umweltauswirkungen diskutiert und sich im Vorfeld für die Variante „Eins“ mit der im Norden liegenden Einmündung entschlossen.

Bei den Planungen zur Bebauung des Gebietes standen zwei Alternativen zur Debatte. Dabei ging es jeweils um den südwestlichen Teil des Planungsgebietes. Zum einen sah eine mögliche Planungsvariante diesen Bereich für Reihenhäuser mit kleineren Grundstücken vor. Die Alternative zeigte Einzelhäuser mit größeren Grundstücken. Letztendlich wurde den Einzelhäusern der Vorzug vor den Reihenhäusern gegeben.

### **7.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Als Grundlage für die Bearbeitung diente der Flächennutzungsplan, die Auswertung von Luftbildern, die Ergebnisse der Ortsbegehungen und Recherchen über Informationsportale im Internet.

Ergänzende Gutachten wurden nicht vergeben, so dass keine genauen Kenntnisse über Boden- und Grundwasserverhältnisse vorliegen. Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Hallerndorf ebenfalls nicht vor.

Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ erstellt, die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt.

### **7.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Es wurden noch keine Monitoringmaßnahmen festgelegt. Zu überlegen ist aber, die Funktionsweise der Hecke am südlichen Rand der Grundstücke in Bezug auf ihre Barrierewirkung zum Vogelschutzgebiet hin zu überprüfen.

## 7.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde ein Bereich am Ortsrand in der Gemarkung Hallerndorf gewählt. Es sind – soweit bisher bekannt - keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch den Zuschnitt des Geltungsbereiches, Maßnahmen zum Schutz des Vogelschutzgebietes und die intensive Durchgrünung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Der erfolgte Eingriff kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur auf einer kleinen Fläche ausgeglichen werden, so dass zusätzliche Maßnahmen auf geeigneten Flächen außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen sind. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
<b>Klima / Luft</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
<b>Boden</b>	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
<b>Wasser</b>	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
<b>Tiere und Pflanzen</b>	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
<b>Landschaft</b>	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
<b>Mensch</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Hallerndorf, den 27.01.2015

Bamberg, den 27.01.2015



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

.....  
 Torsten Gunselmann,  
 Erster Bürgermeister

## **8. Anhang**

### **8.1 Pflanzliste**

Grundlage: Arten des Waldmeister-Buchenwaldes

#### **Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

#### **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 idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Fliederbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

#### **Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)**

Apfel  
Birne  
Süßkirsche  
Walnuss  
Zwetschge