



# Gemeinde Hallerndorf

Landkreis Forchheim

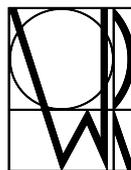
---

## Bebauungsplan „Am Sportplatz“ in Trailsdorf

### Begründung

Entwurf  
in der Fassung vom 01.10.2019

Bearbeitung:



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

---

**BEBAUUNGSPLAN „AM SPORTPLATZ“  
IN TRAILSDORF**

**ENTWURF  
BEGRÜNDUNG  
IN DER FASSUNG VOM 01.10.2019**

## **Inhalt**

<b>1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
3.1 Verfahren	6
3.2 Regionalplan	7
3.3 Flächennutzungsplan	7
<b>4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung</b>	<b>7</b>
4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung	7
4.2 Maß der Nutzung	7
4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen	8
4.4 Sonstige Festsetzungen	9
<b>5. Gestalterische Ziele und Maßnahmen der Grünordnung</b>	<b>10</b>
<b>6. Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung</b>	<b>10</b>
6.1 Einleitung	10
6.2 Relevante Wirkfaktoren für den Artenschutz	11
6.3 Relevanzprüfung	12
6.4 Betroffenheit der Arten	12
<b>7. Erschließung des Baugebietes</b>	<b>12</b>
7.1 Straßenerschließung	12
7.2 Wasserver- und -entsorgung	13
7.3 Sonstige Erschließungseinrichtungen	14
<b>8. Immissionsschutz</b>	<b>14</b>

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

Der Gemeinderat Hallerndorf hat am 21.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Sportplatz“ im Gemeindeteil Trailsdorf aufzustellen.

Das Ziel der Bauleitplanung der Gemeinde Hallerndorf ist die Schaffung von Bauland. Insbesondere soll aber vor allem jungen einheimischen Familien die Möglichkeit gegeben werden, ein Eigenheim in ihrem Heimatort zu verwirklichen. Durch den Zuzug junger Familien könnte damit auch der Prozess der demografischen Entwicklung entgegengewirkt werden. Die Bevölkerung der Gemeinde würde sich ohne Bemühungen der Gemeinde dahingehend entwickeln, dass die Zahl der Einwohner stagniert und in wenigen Jahren, auf Grund der immer höheren Altersstruktur, sinken würde.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ schon eine spätere bauliche Entwicklung als „Gemischte Baufläche“ vor.

In Trailsdorf besteht somit 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. Im Geltungsbereich sollen ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen 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 Haupteinfahrtsschließungssachse des Unteren Aischgrundes von Neuses a.d. Regnitz in Richtung Adelsdorf.

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 31.12.2016 4.151 Einwohner.

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 2007 und 2016 stieg die Einwohnerzahl von 3.951 auf 4.151. Der Einwohnerzuwachs beruhte in erster Linie auf Zuwanderung: im Jahr 2016 standen 258 Zuzügen 199 Abwanderungen gegenüber; die natürliche Bevölkerungsbewegung im selben Jahr verlief mit 50 Geburten und 31 Sterbefällen ebenfalls positiv (Statistik Kommunal 2018).

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 2016 betrug der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis einschließlich 17 Jahren 18,0 % (Statistik Kommunal 2018).

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

Hallerndorf bietet für Familien gute infrastrukturelle 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.

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

Im Gemeindegebiet Hallerndorf gibt es 4 Kindertagesstätten mit einer Gesamtzahl an über 200 Betreuungsplätzen: Neben dem katholischen Kindergarten St. Sebastian in Hallerndorf befinden sich drei weitere gemeindliche Kindergärten in Willersdorf, Pautzfeld und Trailsdorf. Der Kindergarten in Trailsdorf bietet mehreren Kindergartengruppen Platz.

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

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.

Der Gemeindeteil Trailsdorf liegt ca. 2 km nordöstlich von Hallerndorf und ist über die Kreisstraße FO 45 gut zu erreichen. Die Straße ist in das regionale Radwegenetz (Aischtalradweg) eingebunden.

Über die Kreisstraße FO 45 nach Süden durch Schlammersdorf ist Trailsdorf an die Staatsstraße St 2264 angebunden.

Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs bildet die Bushaltestelle Trailsdorf - Hallerndorfer Straße im Ortszentrum in ca. 500 m Entfernung zum Baugebiet.

Trailsdorf liegt auf einer Höhe von ca. 260 m ü NN und fällt am südlichen Ortsrand zum Aischgrund hin ab. Der südliche Ortsrand grenzt an die Aisch an, deren Wasserspiegel dort auf ca. 250 m ü NN liegt.

Das Bebauungsplangebiet „Am Sportplatz“ liegt im Nordosten des Gemeindeteils Trailsdorf und hat eine Fläche von ca. 14.593 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 599, 600/1, 600/2 und 624 der Gemarkung Trailsdorf komplett und die Fl.Nr. 19, 575, 620 und 625 der Gemarkung Trailsdorf teilweise. Dieser wird wie folgt umgrenzt:

- im Westen durch die Kreisstraße FO 45
- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche und die Aisch
- im Süden durch angrenzende Bebauung und die Sportflächen

Derzeit wird die zukünftige Wohnbaufläche landwirtschaftlich genutzt. Von West nach Ost fällt das Plangebiet von ca. 271 m über NN auf 263 m über NN ab. Im östlich Teil des Plangebietes an der Aischböschung grenzt ein SPA-Gebiet (europäisches Vogelschutzgebiet) an, das aber durch die Planung nicht beeinflusst wird.

Am äußersten östlichen Rand des Geltungsbereiches ragt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aisch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes herein.

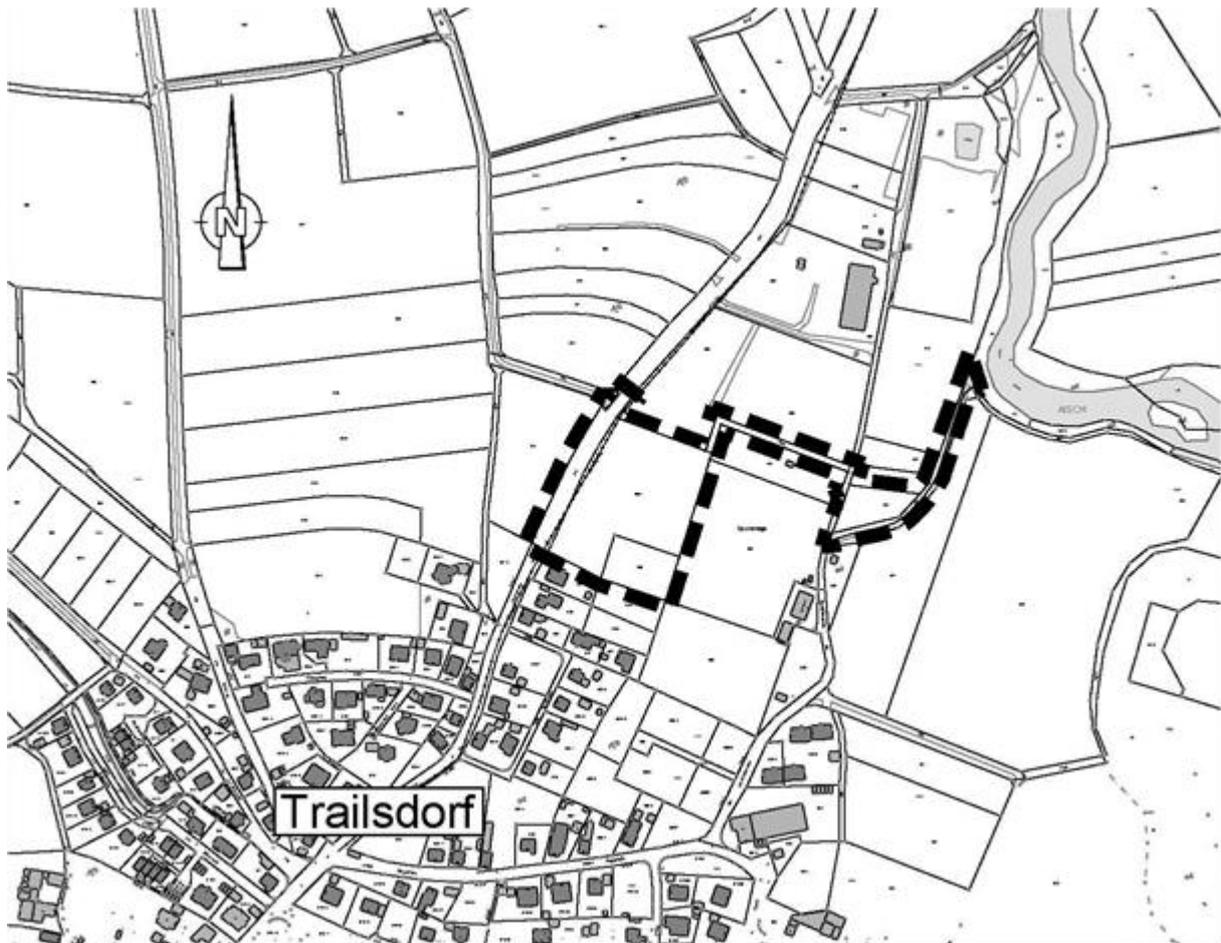


Abb. 1: Übersichtskarte Geltungsbereich Bebauungsplan (o. Maßstab)

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich auf der Fl.Nr. 624, Gemarkung Trailsdorf, ein Biotop (Nr. 6232-0020-001), über dessen Fläche das Oberflächenwasser breitflächig durchgeleitet wird. Laut Biotopkartierung Bayern befindet sich dort ein Erlenwäldchen und Hecke an ostexponierter Böschung oberhalb des Aischtals.

#### Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe

In unmittelbarer Nähe des oben genannten Bebauungsplangebietes befinden sich zwei nördlich angrenzende Bodendenkmäler (D-4-6232-0386: „Siedlung der jüngeren Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters.“ und D-4-6232-0144: „Siedlung der Urnenfelderzeit.“).

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Für die Anwendung des § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt an den vorhandenen Siedlungskörper an. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

Es soll kein UVP-pflichtiges (UVP: Umweltverträglichkeitsprüfung) Vorhaben zugelassen werden und es liegen keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH (spezielle europäische Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz) und europäischen Vogelschutzgebieten vor.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB.

Im Verfahren nach § 13b BauGB gelten demzufolge über § 13a Abs. 2 BauGB auch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB),
- die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- die Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB),
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen,
- § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB und § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 findet in der Zeit vom 12.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB findet mit Schreiben vom 12.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 statt.

In der öffentlichen Gemeinderatsitzung am ..... wurden die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

### 3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Hallerndorf liegt am südwestlichen Rand der Planungsregion „Oberfranken-West“ im „Allgemeinen Ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Die Gemeinde hat keine zentralörtlichen Funktionen und gehört zum Nahbereich des Kleinentrums Eggolsheim und zum Mittelbereich Forchheim. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Bamberg.

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

Im Nordosten und Südwesten Trailsdorfs liegen Vorbehaltsgebiete für Sand und Kies.

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 46 „Lauberg“ grenzt im Nordosten an Trailsdorf. Südwestlich des Orts liegt Nr. 48 „Untere Mark und Talraum der Aisch“.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallerndorf ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB an die durch den Bebauungsplan veranlasste Nutzungsänderung hin zu „Wohnbaufläche“ „im Wege der Berichtigung“ angepasst werden.

## 4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

### 4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 14.593 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (WA):	8.259 m <sup>2</sup>	56,6 %
Verkehrsflächen:	3.103 m <sup>2</sup>	21,3 %
Grünflächen:	1.900 m <sup>2</sup>	13,0 %
Waldfläche:	1.331 m <sup>2</sup>	9,1 %
Gesamt:	14.593 m <sup>2</sup>	100,0 %

Das Baugebiet soll in 12 Baugrundstücke aufgeteilt werden, deren Flächengrößen zwischen ca. 580 m<sup>2</sup> und 945 m<sup>2</sup> variieren.

### 4.2 Maß der Nutzung

#### Grundflächenzahl/ Baugrenzen

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) 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 den nördlichen Bereich des Baugebietes bei höchstens 0,35. Südlich der Haupteerschließungsstraße liegt die GRZ bei 0,4. 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. Südlich der Haupteerschließungsstraße liegt die GFZ bei 1,0.

#### Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wurde auf II festgesetzt.

#### Höhenlage der Gebäude/ Erdgeschossfußbodenoberkante

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,5 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 -100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Firsthöhe bzw. der zulässige höchste Punkt des Daches wurde in Abhängigkeit von der verwendeten Dachneigung festgelegt. Als unterer Bezugspunkt dient die Erdgeschossfußbodenoberkante (siehe unten).

Dachneigung	Maximale Höhe der Gebäude
0-10°	6,5 m
10-15°	8,5 m
15-38°	9,0 m
38-52°	10,0 m

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

#### Bauweise

Die Wohngebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zu errichten. Für den Bereich nördlich der Erschließungsstraße sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, im südlichen Bereich sind es 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude.

#### Firstrichtung

Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

#### Dachgestaltung:

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

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang max. 0,70 m betragen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

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

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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 sind als Anbauten an die Hauptgebäude zulässig.

#### Festsetzungen zu Einfriedungen und Bodenbewegungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlattenzäune (Staketenzäune), Metallzäune, grüne Maschendrahtzäune kunststoffummantelt einschließlich eines Sockels/Leistensteins oder auch freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken mit einer Höhe von max. 1,50 m einschließlich einer eventuellen Aufschüttung/ Abgrabung von 50 cm an den Grundstücksgrenze zulässig.

Die Pflanzen sind gemäß der Pflanzliste (s. Anhang) auszuwählen.

Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal zur EFOK-Höhe zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen zu den Nachbarn, zu den öffentlichen Flächen und Straßen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante sind in Form von Böschungen und Mauern bis zu 50 cm zulässig.

## **4.4 Sonstige Festsetzungen**

### Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind Sichtfelder, die von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind. Bepflanzungen, Bepflanzungen, Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten. Das Sichtdreieck an der Einmündung in die Kreisstraße FO 45 ist bei den aktuellen Gegebenheiten nicht realisierbar. Deswegen ist eine Versetzungen der Ortstafel oder eine Geschwindigkeitsreduzierung vorgesehen.

### Leitungen zur Versorgung

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.

### Bodendenkmäler

Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen, sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.

Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

#### Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

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

Im Norden von Trailsdorf soll ein gut durchgrüntes Baugebiet entstehen.

Das Plangebiet fällt von der Kreistrasse nach Osten in Richtung Sportplatz hin mit einem Gefälle von ca. sieben Höhenmetern ab.

Der Geltungsbereich ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche.

Durch die Nutzung der Flächen sind keine besonderen Lebensräume oder Habitate von Tieren oder Pflanzen zu erwarten. Das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten kann daher ausgeschlossen werden (siehe Kap. 6 Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung).

Besondere Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28, und 29 BNatSchG i. V. m. Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG sind nicht betroffen. Die Vorhabenfläche liegt am Rande eines Natura 2000-Gebietes.

Um die Belange des Naturschutzes und der Umwelt zu berücksichtigen, werden für die Bepflanzung Mindestvorgaben zur Durchgrünung des Baugebiets festgelegt. Pro angefangener 200 m<sup>2</sup> überbauter Fläche ist mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen. Die für die Bepflanzung der Hausgärten empfohlenen Gehölze (Pflanzenliste) stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

In dem Bebauungsplan ist die Empfehlung aufgenommen, Dächer und Fassaden zu begrünen.

Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten energieeffiziente LED-Leuchten zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren.

## **6. Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung**

### **6.1 Einleitung**

Im Rahmen des Vorhabens sind Eingriffe in Natur und Umwelt geplant. Durch die Eingriffe kann es zu Beeinträchtigungen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten kommen. In der nachfolgenden Erheblichkeitsabschätzung werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt und

- falls erforderlich, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

## 6.2 Relevante Wirkfaktoren für den Artenschutz

### Ausgangspunkt - Vorbelastung

Ausgangspunkt ist die bestehende Nutzung des Planungsgebietes sowie der unmittelbar angrenzenden Gebiete. Das Plangebiet selber wird landwirtschaftlich genutzt und weist einen geringen ökologischen Wert auf. Das Gelände fällt nach Osten hin ab. Der nach Osten hinausragende Gelungsbereich dient dazu, das Oberflächenwasser des Baugebietes über einen nach Osten vorgesehenen Graben durch ein biotopkartiertes Erlenwäldchen (Nr. 6232-0020-001) in die Aisch zu leiten. Dabei bleibt das kartierte Biotop bestehen und wird nicht in seiner Funktion beeinträchtigt.

Durch die Nutzung der Flächen sind keine besonderen Lebensräume oder Habitate von Tieren oder Pflanzen betroffen.

Die Vorbelastungen des Raumes bestehen insbesondere durch die im Westen vorhandene Kreisstraße FO 45, die südlich angrenzende Bebauung, das im Osten liegende Sportgelände und die umgebende landwirtschaftliche Fläche. Durch diese wirken Immissionen, Lärm, Licht, Bewegungsreize auf das Gebiet ein.

### Wirkfaktoren bzgl. Artenschutzes

Im Folgenden werden die in Bezug auf den Artenschutz relevanten Wirkfaktoren kurz aufgezeigt.

#### Baubedingt

Die baubedingten Auswirkungen werden durch den Baubetrieb während der Bauphase verursacht. Es handelt sich um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung des Bauvorhabens beendet sind.

Im Einzelnen sind folgende Beeinträchtigungen möglich oder zu erwarten:

- Räumung des Baufeldes inkl. der Flächen für die Baustelleneinrichtung: Abschieben des Oberbodens und der Vegetation im Bereich unversiegelter oder unbefestigter Flächen des Baufeldes.
- Der Baubetrieb und der Zulieferverkehr für Baustoffe verursachen tagsüber während der werktäglichen Arbeitszeit Lärmbelastungen sowie Störungen durch Bewegungsreize.
- Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass dieser das bisherige Maß übersteigt.
- Im Rahmen der Bodenbearbeitung kann es ggf. bei trockener Witterung zur Staubentwicklung kommen, die je nach Windstärke und Richtung verdriftet werden kann.

#### Betriebsbedingt

Betriebsbedingt ist mit minimalen Auswirkungen zu rechnen. Einzig die eigene Wohnnutzung (Lärm, Licht- und Bewegungsreize) und das Verkehrsaufkommen durch An- und Abreise haben Auswirkungen auf das Plangebiet.

#### Anlagebedingt

Durch die Ausweisung als Wohngebiet ist mit folgenden anlagebedingten Auswirkungen zu rechnen:

- Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen

- Neugestaltung von Freiflächen inkl. Bepflanzung
- Bewegungsreize, Licht und Lärm durch an- und abfahrenden Liefer- und Besucher-verkehr

### **6.3 Relevanzprüfung**

Die Flächen weisen nur eine geringe Qualität als Nahrungs-, Fortpflanzungs-, oder Ruhestätte für Vögel und Fledermäuse auf. Geschützte Lebensstätten von Vögeln, wie Bruthöhlen oder Fledermausquartiere (Baumhöhlen) sind im Geltungsbereich der zukünftigen Wohnbebauung nicht vorhanden. Altnester von Vögeln wurden zum Zeitpunkt der Begehungen nur an den angrenzenden Gehölzen entlang des Sportgeländes angefundenes. Diese Gehölze bleiben jedoch stehen und sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Das Vorkommen von Amphibien und Reptilien innerhalb der Planfläche ist aufgrund der mangelhaften Strukturen als unwahrscheinlich zu sehen. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten ist ebenfalls aus diesem Grund auszuschließen.

### **6.4 Betroffenheit der Arten**

Die Fläche weist keine besonderen Habitate oder Biotopstrukturen auf, die ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten begründen. Durch die landwirtschaftliche Bearbeitung der Flächen und die Nähe zu der vorhandenen Bebauung und Straßen ist das Gebiet häufig gestört und eher nur für die sogenannten ubiquitären Arten (z. B. Vögel: Amsel) interessant.

Durch die Überbauung kommt es zu einer Verringerung einer potenziellen Nahrungsfläche im Bereich der Bebauung mit geringer Bedeutung für Vögel und Fledermäuse. Hierdurch gehen keine wichtigen Strukturen für diese verloren, da es auch im direkten Umfeld vergleichbare und bessere Lebensräume gibt. Eine relevante Störung durch das Wohngebiet kann ausgeschlossen werden, da mögliche Störungen wenig über das derzeitige Maß hinausgehen.

#### Zusammenfassende Darstellung des Artenschutzes

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung konnte eine potenzielle Nutzung der Eingriffsbereiche durch gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ausgeschlossen werden. Es wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Maßnahme festgestellt, sodass durch das Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

## **7. Erschließung des Baugebietes**

### **7.1 Straßenerschließung**

Das Baugebiet „Am Sportplatz“ wird über die bestehende Kreisstraße FO 45 mit einem Linksabbieger direkt an die Hauptstraße Trailsdorfs angeschlossen und ist somit auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die durch das neue Baugebiet veranlasste Bau eines Linksabbiegers auf der Kreisstraße FO 45 wurde mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Erstellung des Entwurfs abgesprochen.

### Linksabbiegestreifen

Zur Straßenerschließung des geplanten Baugebietes soll ein Linksabbiegestreifen errichtet werden. Der Linksabbiegestreifen erhält eine Breite von 2,75 m. Die dafür notwendige Verbreiterung der bestehenden Fahrbahn erfolgt einseitig auf der Ostseite.

Für die einzelnen Teilabschnitte des Linksabbiegers wurden folgende Längen festgelegt:

Aufstelllänge: 10 m

Verziehungslänge: 70 m

Nach der Erschließung des Baugebietes und des Linksabbiegestreifen ist auf dem Abschnitt der Kreisstraße FO 45 es vorgesehen, ein Tempolimit einzuführen oder die Verschiebung der Ortstafel zu veranlassen.

### Innere Erschließung

Nach der Einfahrt in das Baugebiet verläuft die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE in östlicher Richtung. Davon abgehend sind mit einer Ringstraße die nördlichen Grundstücke erschlossen. Diese Ringstraße ist als Einbahnstraße in einer Fahrtrichtung befahrbar. Durch entsprechende Verkehrszeichen wird der Verkehrsteilnehmer auf diese Verkehrsregelung hingewiesen.

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

Erschließungsstraße:

Fahrbahn:	4,50 m
Mehrzweckstreifen	<u>1,50 m &amp; 2,00 m</u> 6,00 m & 6,50 m

Es ist vorgesehen, die Fahrbahn zu asphaltieren und den Mehrzweckstreifen mit Betonpflaster zu befestigen.

### 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.

### Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Kreisstraße FO 45. Dessen Bauverbots- und Baubeschränkungszone von 10 m bzw. 30 m der Kreisstraße ragt in den westlichen Geltungsbereich hinein. Mit dem Landratsamt Abteilung Tiefbau ist abgestimmt, dass die Bauverbotszone im Bereich der Bebauung von 15m auf 10m reduziert werden kann. In der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen wurde die den Geltungsbereich betreffende Bauverbots- und Baubeschränkungszone der FO 45 eingetragen (nachrichtliche Übernahme).

## **7.2 Wasserver- und -entsorgung**

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

Das Baugebiet „Am Sportplatz“ in Trailsdorf soll im Trennsystem entwässert werden:

Der Anschluss an das Schmutzwasserssystem erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal am Sportplatz. Das Schmutzwasser wird dann der vollbiologischen Kläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Eggolsheim-Hallerndorf zu geführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird im Baugebiet über Regenwasserkanäle (Trennsystem) gesammelt und einem im Nordosten vorhergesehenen Graben zugeführt. Anschließend wird das Oberflächenwasser über den geplanten Graben im Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges (Fl.Nr. 620, Gemarkung Trailsdorf) verrohrt. Über einen breitflächig angelegten Auslauf wird das Oberflächenwasser durch ein Erlenwäldchen (Biotop auf der Fl.Nr. 624, Gemarkung Trailsdorf) geführt. An dessen südöstlicher Grundstücksgrenze wird das Oberflächenwasser durch einen angelegten Erdwall zurückgehalten und in den angrenzenden bestehenden Graben (Fl.Nr. 625, Gemarkung Trailsdorf) gedrosselt eingeleitet. Dieser Graben wird offen in nördlicher Richtung ausgebaut, so dass das Oberflächenwasser in die Aisch abgeleitet werden kann. Diese Maßnahme wurde vorab bereits mit der uNB des Landratsamtes abgesprochen. Hinsichtlich der Oberflächenwasserbehandlung werden die DWA-Merkblätter M 153 und A 138 beachtet. Erforderlichenfalls wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

### **7.3 Sonstige Erschließungseinrichtungen**

Trailsdorf wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an das Fernsprechnetz angeschlossen. Der Ausbau der vorgesehenen Erschließungsanlagen zur Versorgung des Baugebietes sind rechtzeitig mit der Bayernwerk Netz GmbH und der Deutschen Telekom abzustimmen. Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

## **8. Immissionsschutz**

Durch das Ingenieurbüro Stefan Leistner aus Bayreuth wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, ob die Immissionsrichtwerte der DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“ im Baugebiet eingehalten werden. Die komplette Untersuchung ist dieser Begründung als Anlage angehängt.

Auf das Baugebiet wirken verschiedene Emissionen ein:

- Straßenverkehr der Kreisstraße FO45
- Trainings- und Spielbetrieb auf der Anlage der vorhandenen Fußball- und Tennisplätzen des FC Wacker Trailsdorf mit den Geräuschquellen der Zuschauer bei Ligaspielen und deren Parkverkehr.
- Biogasanlage in ca. 200m nördlicher Entfernung

Das schalltechnische Gutachten untersucht, ob das neue Baugebiet Einschränkungen auf den Betrieb der Sportanlagen hat und ob die Immissionsrichtwerte hinsichtlich der Emissionen aus der nahen Kreisstraße und der Biogasanlage für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

### **Verkehrslärm**

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen sind für den Straßenverkehr der Kreisstraße im Tag- und Nachtzeitraum jeweils für das Erd- und Obergeschoß in den Anlagen 1-4 dokumentiert. Man erkennt, dass es an der Baugrenze im Westen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 kommt. Zur Frage der Tolerierbarkeit dieser Überschreitungen werden in der Regel die Immissionsrichtwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung, (16 BImSchV) herangezogen. So kommt es an der Baugrenze der westlichen Baugrundstücken zu Immissionspegeln bis zu 53 dB(A) und somit zu Überschreitungen. An den von Überschreitungen betroffenen Fassaden müssen passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Schlafräume bei der westlichen Bebauung sind möglichst gegen Osten aus-

zurichten. Ist diese Anordnung nicht möglich sind die Schlafräume mit Lüftungseinrichtungen zu versehen.

#### Gewerbelärm

Kritisch für die Beurteilung des Gewerbelärms sind die Immissionen der nördlich gelegenen Biogasanlage im Nachzeitraum zwischen 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte im diesen Beurteilungszeitraum für beide Geschossebenen nach TA-Lärm eingehalten werden.

#### Sportlärm

Der kritische Beurteilungszeitraum zur Ermittlung der Geräuschemissionen für die Sportanlagen liegt am Sonntag zwischen 7.00 Uhr und 9.00 Uhr bzw. zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr. Mit der angesetzten 3m hohen Lärmschutzwand, die ca. 1,8m über dem Niveau der Spielfelder steht, reicht diese Höhe von knapp 5m aus, um im Freibereich und auf Erdgeschoßebene die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung im Mittagszeitraum einzuhalten. Auf Obergeschoßniveau kommt es aber zu leichten Überschreitungen von bis zu 2 dB(A), die aber der Tennisanlage geschuldet sind. In der Ruhezeit am Sonntag von 7.00 Uhr -9.00 Uhr liegen die Immissionsrichtwerte um 5 dB(A) niedriger als in der Mittagszeit. Daher kann in dieser Zeitspanne am Sonntag nicht regelmäßig auf den westlichen Plätzen der Tennisbetrieb stattfinden.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

Das neue Wohngebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Es ist davon auszugehen, dass kein Nutzungskonflikt zwischen den vorhandenen, landwirtschaftlichen Flächen und dem geplanten Baugebiet besteht.

In den Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass es auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten.

Aufgestellt: 01.10.2019

**Hallerndorf, 01.10.2019**

.....  
Torsten Gunselmann,  
Erster Bürgermeister

**Bamberg, 01.10.2019**



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

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich