



# **Gemeinde Hallerndorf**

**Landkreis Forchheim**

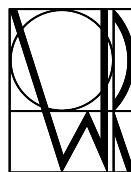
---

## **Bebauungsplan „Am Sportplatz“ in Trailsdorf**

### **Begründung**

### **Satzungsbeschluss** in der Fassung vom 30.11.2021

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**

**BEGRÜNDUNG**

**SATZUNGSBESCHLUSS  
IN DER FASSUNG VOM 30.11.2021**

**Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
3.1	Verfahren	8
3.2	Regionalplan	9
3.3	Flächennutzungsplan	9
<b>4.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung</b>	<b>9</b>
4.1	Nutzungsart und Flächenaufteilung	9
4.2	Maß der Nutzung	10
4.3	Bauweise und baugestalterische Festsetzungen	11
4.4	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	12
<b>5.</b>	<b>Gestalterische Ziele und Maßnahmen der Grünordnung</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung</b>	<b>13</b>
6.1	Einleitung	13
6.2	Relevante Wirkfaktoren für den Artenschutz	14
6.3	Relevanzprüfung	15
6.4	Betroffenheit der Arten	15
<b>7.</b>	<b>Erschließung des Baugebietes</b>	<b>15</b>
7.1	Straßenerschließung	15
7.2	Wasserver- und -entsorgung	16
7.3	Sonstige Erschließungseinrichtungen	16
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>17</b>
8.1	Lärmimmissionen	17
8.2	Geruchsmissionen	18
8.3	Landwirtschaftliche Immissionen	18
8.4	Immissionen durch dem Betrieb von haustechnischen Anlagen	18

## 1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat Hallerndorf hat am 21.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Sportplatz“ im Gemeindeteil Trailsdorf aufzustellen. Im Geltungsbereich sollen ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ in Hallerndorf ist die planungsrechtliche Sicherung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 sowie als Verkehrs- und Waldflächen und als öffentliche Grünflächen.

Es gehört zur Angelegenheit der Gemeinde das gesamte Gemeindegebiet inkl. aller dazugehörigen Ortsteile als Wohnstandorte langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Dies besteht auch u. a. darin, neue Bauflächen im gesamten Gemeindegebiet verteilt auszuweisen mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern und den Verbleib von einheimischen Bürgern in der Gemeinde zu gewährleisten bzw. zu fördern. Diese Absicht zielt gleichzeitig darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen Infrastrukturen sowie kommunalen Einrichtungen des sozialen und kulturellen Lebens (Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek usw.) bzw. der zur Verfügung gestellten öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung usw.) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern.

Durch den Zuzug junger Familien verfolgt die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB ihr städtebauliches Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge usw.) zu sorgen.

Die Gemeinde verfolgt weiterhin das Planungsziel, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken, Eigentum der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und einer Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren in der Gemeinde Hallerndorf, so hat sich die Bevölkerung von dem Jahr 2010 bis 2020 von 3.844 Einwohnern auf 4.280 Einwohner erhöht.

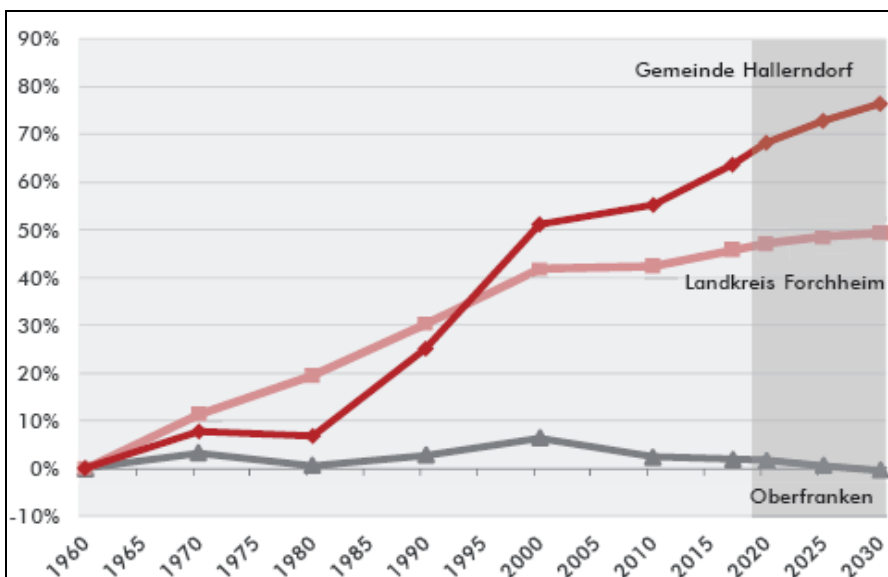
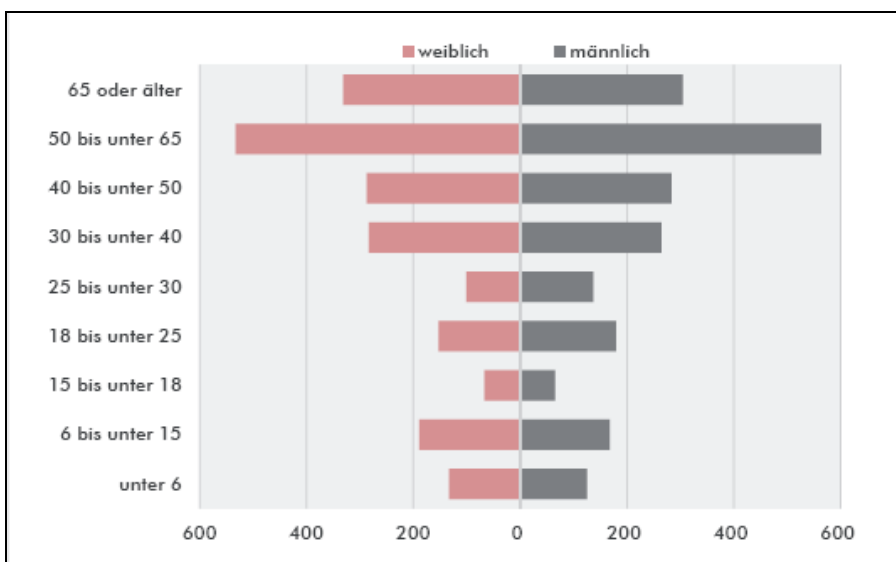


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung mit Prognose (Quelle: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Endbericht – November 2020)

Die Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Bevölkerung im Jahre 2030er bei 4.490 Einwohnern liegt. D. h. bis in das Jahr 2030 kommt es in der Gemeinde Hallerndorf zu einer Bevölkerungszunahme von 210 Einwohner (ca. 4,9 %). Gründe für die positive Bevölkerungsentwicklung lagen wohl in den vergangenen Jahren an den höheren Zuzügen/Geburten gegenüber den Fortzügen/Sterbefällen. Daraus resultieren leichte Gewinne aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung. In den Jahren 2015 und 2019 war die Bilanz negativ.

Der demographische Wandel vollzieht sich in der Gemeinde Hallerndorf langsamer gegenüber dem Landkreis Forchheim. Das Durchschnittsalter im Jahre 2019 betrug in der Gemeinde Hallerndorf bei 42,7, im Landkreis Forchheim bei 44,6. Auffällig bei der Alterspyramide ist aber, dass junge Erwachsene während der Berufsausbildung (Ausbildung/Studium) die Gemeinde verlassen, junge Familien ab 30 aber gerne wieder nach Hallerndorf zurückkehren. Das Billeter Maß liegt in Hallerndorf im Vergleich zum Landkreis Forchheim mit -0,61 zwar vor dem Landkreis Forchheim (-0,75). Trotzdem bedeutet dieser Wert eine Schrumpfung und Überalterung der Bevölkerung.



**Abbildung 2: Altersstruktur der Gemeinde Hallerndorf 2017 (Quelle: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Endbericht – November 2020)**

Die Schaffung von Bauland in Heroldsbach dient somit auch dazu, diese Entwicklung hinsichtlich der Altersstruktur abzumildern und die Bevölkerung konstant zu halten, indem man vor allem der einheimischen Bevölkerung die Möglichkeit bietet sich in der Heimatgemeinde anzusiedeln, um eine Familie zu gründen. Durch die günstige Lage zu den Zentren Forchheim, Forchheim und Bamberg und die günstige Nähe zu dem Ballungsraum Erlangen/Nürnberg/Fürth und dem dort herrschenden Siedlungsdruck, der aufgrund der dortigen Nachfrage nach Wohnraum nicht innerhalb des Stadtgebietes befriedigt werden kann, bleibt die Gemeinde Hallerndorf ein beliebte Wohngemeinde. Somit wird die Gemeinde Heroldsbach offensichtlich von den potentiellen Nutzern oder zukünftigen Bewohnern als attraktiver Standort wahrgenommen. Der Bedarf für das vorliegende Baugebiet ergibt sich nicht nur aus der gemeindeinternen Nachfrage sondern auch durch den außerörtlichen Bedarf. Man will schließlich durch die Ausweisung des Baugebietes auch einen Zuzug von Neubürgern von außerhalb generieren.

Die Gemeinde Hallerndorf hat sich zur Aufgabe gemacht, Bauflächen auch durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu generieren. Um Flächen wieder zu nutzen, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen, sowie um Neuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, werden in Hallerndorf schon jetzt Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung umgesetzt. Hier wurden in den letzten Jahren verschiedene Projekt in der Ge-

meinde Hallerndorf durchgeführt: Bestandsaufnahme und Fortschreibung der Potenzialflächen bzw. Leerstandskataster, Fragebogen zur Bereitschaft zum Verkauf, Ansprache von Eigentümer der Potenzialflächen, Umnutzung und Konzeptionierung bestehender Innenbereichsflächen, Internetseite mit kommunalen Bauplätzen (Gemeinde) etc.

Aufgrund der aktiven Innenentwicklungspolitik der Gemeinde Hallerndorf konnten somit in den Jahren von 2016 bis 2019 von 11,8 ha Baulücken 3,0 ha (ca. 25 %) aktiviert und dem Markt zur Verfügung gestellt werden. Pro Jahr sind das 0,75 ha (rund 6,4 %). In Trailsdorf konnten seit 2016 9 von 30 offenen Baulücken vermittelt werden. Insgesamt konnte damit die Fläche für Baulücken in Trailsdorf innerhalb von drei Jahren von 3,1 ha auf 1,9 ha reduziert werden.

Ergänzend muss aber festgehalten werden, dass die Gebäudeleerstände in der gesamten Gemeinde Hallerndorf sowohl bei den Hofstellen als auch bei den Wohngebäuden zugenommen haben. Die rechnerisch ermittelte jährliche Aktivierungsquote von ca. 6,4 % müsste demnach noch um die rechnerisch ermittelte Zunahme bei den Leerständen im Bereich von Hofstellen/Wohngebäuden um 0,58 ha pro Jahr verringert werden. Somit ergibt sich ein geschätztes Aktivierungspotenzial von ca. 0,16 ha Fläche pro Jahr.

Bei einer weiteren Fortsetzung dieser erfolgreichen Innenentwicklung wären nach dem o.a. rechnerischen Ansatz in 12 Jahren die Baulücken im Gesamtgebiet in Teilen (ca. 2 ha) beseitigt bzw. dem Markt zugeführt und der rechnerisch ermittelte Wohnbauflächenbedarf (angenommenen EW-Dichte 35 EW / ha) von 11,9 ha in Teilen gedeckt. Unter Berücksichtigung dieser rechnerischen Annahme verbliebe demzufolge ein restlicher Wohnbauflächenbedarf von ca. 9,9 ha (errechnet: 11,9 ha Bedarf – aktivierbar 2,0 ha = 9,9 ha), der nur durch Aktivierung weiterer Flächenpotenziale oder durch Neuausweisung von Wohnbauflächen auf Ebene der Bauleitplanung zu decken wäre.

Der noch wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ in Trailsdorf schon eine spätere bauliche Entwicklung als „Mischbaufläche“ vor. Zukünftig soll auf dieser Fläche Wohnbaufläche dargestellt werden.

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.

## **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 Haupteinfahrtsachse 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 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. Derzeit entsteht in Trailsdorf ein Neubau des Kindergartens, der bei zwei Kindergarten- und zwei Krippengruppen Platz für insgesamt 74 Kinder bietet.

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 Baugelände.

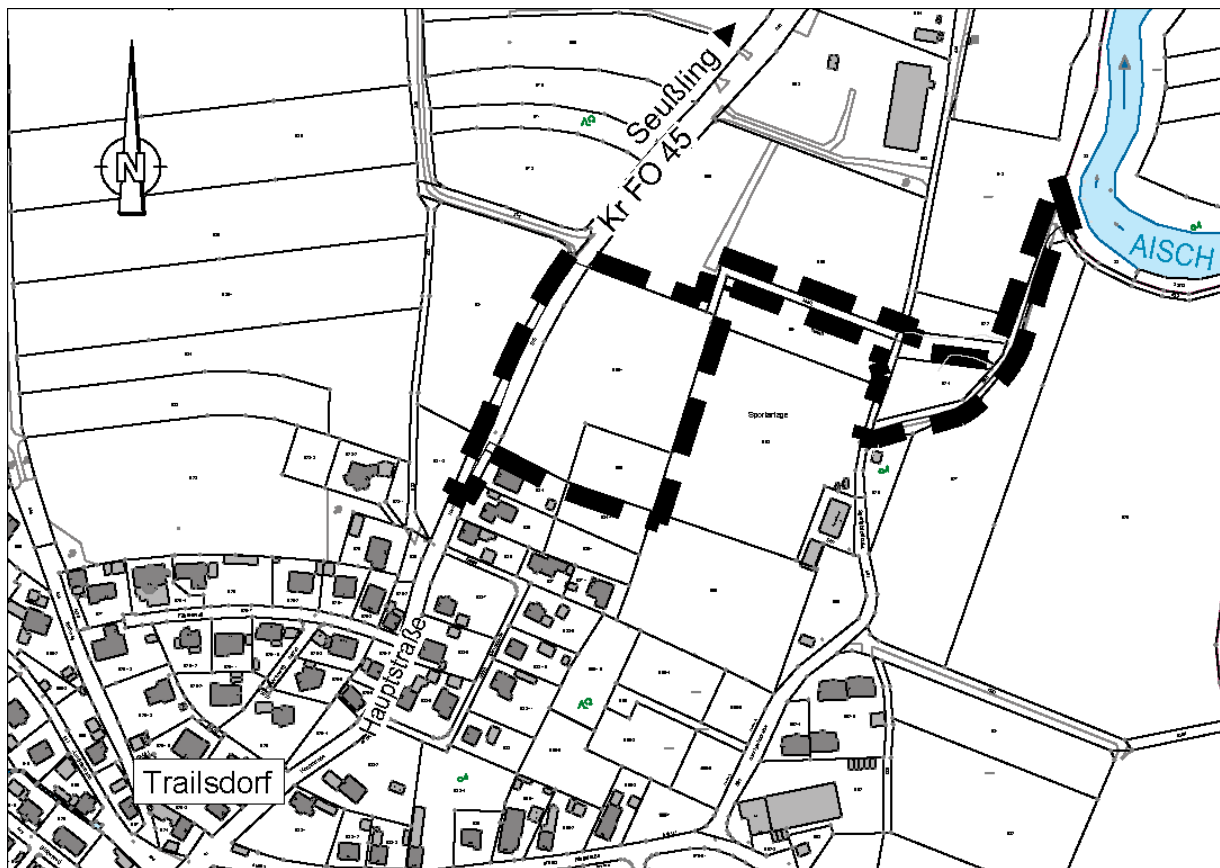
Trailsdorf liegt auf einer Höhe von ca. 260 m ü NN und fällt am südlichen Ortsrand zum Aischgrund hin ab. Der südliche Ortsrand grenzt an die Aisch an, deren Wasserspiegel dort auf ca. 250 m ü NN liegt.

Das Bebauungsplangebiet „Am Sportplatz“ liegt im Nordosten des Gemeindeteils Trailsdorf und hat eine Fläche von ca. 13.808 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.



**Abbildung 3: Übersichtskarte Geltungsbereich Bebauungsplan (o. Maßstab)**

### Schutzgebiete und Biotope

Weder Landschaftsschutzgebiete noch Naturparks oder ähnliche Schutzgebiete werden durch das Vorhaben betroffen. Allerdings grenzt östlich des Geltungsbereiches ein Europäisches Vogelschutzrichtlinie (Special Protection Area) im Bereiche der Aisch an.

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 befinden sich dort ein Erlenwäldchen und eine 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.“).

Laut dem Landesamt für Denkmalpflege sind wegen der bekannten Bodendenkmäler im Planungsgebiet und unmittelbarer Umgebung sowie weiteren Funden (u. a. Keramik vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) von Begehungen im Planungsgebiet, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Aus diesem Grund wird deshalb folgender Text in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen wird dieses eigenständige Erlaubnisverfahren durch die Gemeinde veranlasst.

### **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 19.10.2021 wurden die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.

Aufgrund von Änderungen des Geltungsbereiches, Wegfall des Linksabbiegestreifens an der Kreisstraße FO 45, Anlegen eines Gehweges am südlichen Rand der Kreisstraße, Herausnahme der öffentlichen Zufahrt zu der Fl.Nr. 584/1, Einrichten eines Leitungsrechts für die



Ableitung des Kanals in diesem Bereich und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen (Zisterne, potentieller Betrieb von haustechnischen Anlagen, Verbot von Material- und Stein-schüttungen) wurde eine erneute Auslegung veranlasst.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger fand gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu dem geänderten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 19.10.2021 verkürzt in der Zeit vom 02.11.2021 bis 16.11.2021 statt.

Die Gemeinde Hallerndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.11.2021 den Bebauungsplan "Am Sportplatz" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.11.2021 als Satzung beschlossen.

### **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. 13.808 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):	8.470 m <sup>2</sup>	61,34 %
Verkehrsflächen:	2.589 m <sup>2</sup>	18,75 %
Grünflächen:	1.418 m <sup>2</sup>	10,27 %
Waldfläche:	1.331 m <sup>2</sup>	9,64 %
Gesamt:	13.808 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 HAUPTerschließungsstraße 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 HAUPTerschließungsstraße liegt die GFZ bei 1,0.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,6 bzw. 1,0 festgesetzt und bleibt damit hinter dem für „Allgemeine Wohngebiete“ zulässigen Höchstmaß (max. 1,2) zurück.

### Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wurde auf II festgesetzt.

Diese Geschossigkeit orientiert sich an der benachbarten, bestehenden Bebauung. Mit dieser Festsetzung werden in Abhängigkeit der örtlichen Topographie und der künftig zu erwartenden Grundstücksgrößen insbesondere auch die Belange der südlich bzw. südwestlich angrenzenden, benachbarten und bereits bestehenden Wohngebäude gewürdigt. Den Belangen einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie der Vermeidung einer Verschattung und damit der Gewährleistung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse wird Rechnung getragen.

### 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

Eine weitere Beschränkung der Größe des zulässigen Baukörpers bildet die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe. Die maximale Gebäudehöhe wird in Abhängigkeit von der verwendeten Dachneigung festgelegt. Als unterer Bezugspunkt dient die Erdgeschossfußbodenoberkante, als oberer Bezugspunkt der höchste zulässige Punkt des Daches (First, OK Attika).

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.

#### Dachformen:

Im Bebauungsplan sind keine Dachformen festgelegt.

Die Gemeinde möchte auf Grundlage dieser Festsetzung eine möglichst breite Interessengruppe ansprechen und auch beliebte Bauformen wie flaches Satteldach, Toskanabauweise, usw. ermöglicht.

#### Dachgestaltung:

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

Die Dacheindeckung entspricht zum einen den tatsächlich vorhandenen Farbtönen der an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung. Zum anderen trägt diese Festsetzung dem Aspekt Rechnung, dass Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ohnehin eine dunkle (graue - bis schwarze) Dachflächengestaltung aufweisen und somit insgesamt optisch weniger auffallen.

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.

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 Gehölzliste auszuwählen.

Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken. Diese Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung etc, die 80cm über OK Fahrbahn hinausragt, freizuhalten.

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.

Aufgrund der örtlichen Topographie ist davon auszugehen, dass Aufschüttungen bzw. Abgrabungen im Bereich der künftigen Privatgrundstücke (Baugrundstücke) notwendig werden (z. B. zur Herstellung einer zum Teil ebenflächigen, bebaubaren Grundstücksfläche bzw. zur höhentechischen Anpassung der Baugrundstücke an die Erschließungsstraßen). Um hohe Geländeversprünge bzw. hohe Stützmauern zwischen den Grundstücken zu vermeiden, hat die Gemeinde die Aufschüttung/ Abgrabung bis 50 cm begrenzt.

#### **4.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise**

##### Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind Sichtfelder, die von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind. Bepflanzungen, Bebauungen, Einfriedungen, Stapel und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten. Diese Vorgaben bzw. die damit verbundenen Einschränkungen zum Wohl der Allgemeinheit sind durch die Eigentümer der hiervon betroffenen Grundstücke zu berücksichtigen und zwecks Aufrechterhaltung/Gewährleistung der öffentlichen Verkehrssicherheit einzuhalten.

Das Sichtdreieck an der Einmündung in die Kreisstraße FO 45 ist für eine Geschwindigkeit mit 50 km/h (70 m) eingezeichnet, da die Versetzung der Ortstafel und eine damit einhergehenden Geschwindigkeitsreduzierung vorgesehen ist.

##### 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.

##### Leitungsrecht

Im südöstlichen Bereich des Baugebietes wird ein Leitungsrecht zur Durchführung, Erreichbarkeit und Unterhalt der gemeindlichen Kanäle und Leitungen festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21).

##### Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen wird dieses eigständige Erlaubnisverfahren durch die Gemeinde veranlasst. 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 (Gehölzliste) stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden. Grünfläche in diesem Sinne ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiese, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gestaltet ist. Schotterungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind keine Grünflächen.

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 mit reduziertem Blaulichtanteil 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 Lärmbelästigungen 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 Staubeentwicklung 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 Besucherverkehr

### 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. Wenige Altnester von Vögeln wurden zum Zeitpunkt der Begehungen 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 einer Einmündung direkt an die Hauptstraße Trailsdorfs angeschlossen und ist somit auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Nach verschiedenen Verhandlungen zwischen der Regierung, dem Landkreis und der Gemeinde ist festgelegt worden, dass ein Linksabbiegestreifen nicht mehr notwendig ist. Durch Anlegen eines Gehweges mit Beleuchtung vorerst an der östlichen Seite der Kreisstraße, und Verschiebung der Ortstafel wird ein innerörtlicher Charakter geschaffen, der eine Linksabbiegespur obsolet macht. Auf Grund der Verschiebung der Ortstafel reduziert sich die Geschwindigkeit auf der Kreisstraße auf 50km/h.

#### Innere Erschließung

Nach der Einfahrt in das Baugebiet verläuft die Hapterschließungsstraße in östlicher Richtung. Davon abgehend sind mit einer Ringstraße die nördlichen Grundstücke erschlossen.

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

Erschließungsstraße:

Fahrbahn:	4,50 m bzw. 5,00 m
Mehrzweckstreifen/Gehweg	1,50 m bzw. 2,00 m

Es ist vorgesehen, die Fahrbahn zu asphaltieren und den Mehrzweckstreifen/Gehweg 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 Schmutzwassersystem erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal am Sportplatz. Für die Durchführung, Erreichbarkeit und Unterhalt der gemeindlichen Kanäle und Leitungen ist für das südöstliche Baugrundstück ein Leitungsrecht festgesetzt. 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. Dieser Graben wird mit sogenannten Querriegeln versehen, so dass eine gewisse Absatzwirkung erzielt wird. Das Oberflächenwasser erhält somit schon hier eine gewisse Vorreinigung, so dass nur noch mit einem gering verschmutzten Wasser auf der Fl.Nr. 624 zu rechnen ist. Anschließend wird das Oberflächenwasser im Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges (Fl.Nr. 620, Gemarkung Trailsdorf) verrohrt und über einen breitflächig angelegten Auslauf 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 A 102 Teil2, 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**

### **8.1 Lärmimmissionen**

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 schaltechnische 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 sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bei der westlichen Bebauung sind die Schlafräume möglichst gegen Osten auszurichten. 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 Nachtzeitraum 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

Grundlage des Gutachtens ist, dass nach schriftlicher Mitteilung des Tennisvereins nur noch der östliche Tennisplatz und auch nicht vor 10 Uhr bespielt wird. Die zwei westlichen Plätze werden seit Jahren nicht mehr für Trainings/Spielbetrieb präpariert. Die Lärmbeeinträchtigung durch das Fußballspiel ist in der Praxis geringer als in der Immissionsprognose, da wie ein Blick in die Spielpläne (Anlage 12 u.13) zeigt, Fußballspiele in der Regel außerhalb der Ruhezeit stattfinden. Spielen beide Mannschaften am Sonntag, so spielt die erste Mannschaft um 15.00 Uhr, die zweite um 17.00 Uhr. Der kritische Beurteilungszeitraum zur Ermittlung der Geräuschemissionen für die Sportanlagen liegt am Sonntag 13.00 Uhr und 15.00 Uhr. Mit der angesetzten 3,3 m hohen Lärmschutzwand, dessen Wandfuss ca. 1,8m über dem Niveau der Spielfelder steht, reicht diese Höhe von ca. 5 m aus, um den Bereich der Freifläche und auf Erdgeschoßebene die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung im Mittagszeitraum einzuhalten. Auf Obergeschoßniveau werden diese Immissionsrichtwerte innerhalb des Baufensters eingehalten.

## 8.2 Geruchsmissionen

Das Plangebiet liegt südlich der Biogasanlage Kohlmann. Zur Beurteilung, welche Auswirkungen die durch den Betrieb der Biogasanlage einwirkenden Geruchsmissionen auf das Planungsgebiet hat, ist das Büro Hooek & Partner Sachverständige PartG mbB aus Landshut beauftragt worden, ein Gutachten zu erstellen. Das Büro kommt zu dem Schluss, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz aufgrund von Geruchsmissionen durch den Betrieb der Biogasanlage nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ nicht zu erwarten sind. Allerdings ist bei ungünstiger Wetterlage dennoch mit Geruchsbelästigungen im Baugebiet zu rechnen und diese können auch als subjektiv störend empfunden werden.

Die komplette Untersuchung des Büros Hooek & Partner ist dieser Begründung als Anlage angehängt.

## 8.3 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.

## 8.4 Immissionen durch dem Betrieb von haustechnischen Anlagen

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort (nächst gelegenes Wohnhaus) im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der TA Lärm unter Nr. 6.1 d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag von 49 dB(A) und für die Nacht von 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile obliegt dem jeweiligen Betreiber. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verlangt werden.

Aufgestellt: 01.10.2019

Geändert: 19.10.2021

Geändert: 30.11.2021

**Hallerndorf, 30.11.2021**

.....  
Gerhard Bauer,  
Erster Bürgermeister

**Bamberg, 30.11.2021**



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

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich