



Gemeinde Hallerndorf

Landkreis Forchheim

Bebauungsplan

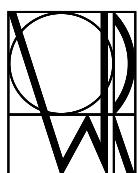
„Regnitzwehr“

mit integriertem Grünordnungsplan
und Änderung der Bebauungspläne
„Eigesweg“ und „Binsig und Kreisen“

ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG

in der Fassung vom 15.07.2025

Bearbeitung:



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

Bebauungsplan „Regnitzwehr“ mit integriertem Grünordnungsplan“ und Änderung der Bebauungspläne „Eigesweg“ und „Binsig und Kreisen“, Gemeinde Hallerndorf

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Dem Bebauungsplan ist bei der Bekanntmachung nach § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der Alternativen gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange	Art und Weise der Berücksichtigung
Schutzwert Klima/Luft: Mittlere Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none">• Keine Änderung der klimatischen Bedingungen durch das Gewerbegebiet;• Erhaltungsgebot für Hecken-, Gehölz und Waldstrukturen, die zur Kühlung des Gebietes im Sommer beitragen;• Randeingrünungs-/ Begrünungsmaßnahmen gegen das Aufheizen des Gebietes im Sommer;• Forderung einer Dachbegrünung
Schutzwert Boden Mittlere bis hohe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none">• Hinweise zum fachgerechten Umgang mit Oberboden/Boden;• Begrenzung der Bodenversiegelung durch die festgesetzte Grundflächenzahl;• Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
Schutzwert Wasser: Mittlere bis hohe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none">• Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen• Empfehlung von Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung/-nutzung z. B. Dachbegrünung)• Hinweise zu Wasserhaltungsmaßnahmen
Schutzwert Tiere und Pflanzen: Mittlere Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none">• Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung (saP)

	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der saP durch artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen • Mittlere Beeinträchtigung des Lebensraums von Pflanzen und Tieren aufgrund der teilweise jetzt schon intensiven Nutzung des Geltungsbereiches; • Festsetzung versch. Vermeidungsmaßnahmen (u. a. insektenfreundliche Leuchtmitteln); • Festsetzungen von diversen Eingrünungsmaßnahmen und Pflanzgebote zur Verbesserung der Biodiversität;
Schutzbauwerk: Mittlere Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Intensive Durchgrünung des Baugebietes zur Einbindung in das Landschaftsbild; • Beschränkung der Gebäude in der Höhenentwicklung; • Festsetzungen von Pflanzgeboten zur Eingrünung der Baugebiete und besseren Integration in das Landschaftsbild; • Erhalt von best. Gehölzen und damit der natürlichen Eingrünung; • Empfehlung einer Fassadeneingrünung;
Schutzbauwerk: Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Beeinträchtigungen auf das Wohlbefinden des Schutzbauwerks Menschen; • Anlage von Ortsrandeingrünungen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und des Erholungswertes des Menschen; • Erhalt von best. Gehölzen und damit der natürlichen Eingrünung; • Empfehlung einer landschaftsverträglichen Fassadeneingrünung;
Schutzbauwerk: Keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Sondierungen während der Bauleitplanung • Herausnahme des Bodendenkmals seitens der Denkmalschutzbehörde • Hinweise mit dem Umgang von Bodendenkmälern

2. Ergebnisse der Behördenbeteiligungen

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Auslegungen beteiligt wurden, sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen zogen Änderungen des Bebauungsplanes „Regnitzwehr“ mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Hallendorf nach sich oder werden anderweitig berücksichtigt.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Landratsamt Bamberg (10.01.2025/ 30.05.2025)</p> <p>Fachbereich Naturschutz</p> <p>Forderung von verschiedenen Ergänzungen /Änderungen u. a. in den textlichen Festsetzungen/Hinweisen und der Begründung</p> <p>Forderung von Monitormaßnahmen bei der Ausgleichsfläche A2 und der Kompensation des Wertpunktdefizits;</p> <p>Fachbereich Wassere recht</p> <p>Hinweis zur Beantragung einer Bauwasserhaltung</p> <p>Hinweise zu Bauen im Überschwemmungsgebiet</p> <p>Fachbereich Immissionsschutz:</p> <p>Forderung von anderen Emissionsansätzen und Änderung der Immissionsorte</p> <p>Forderung von Änderungen der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Forderungen in den entsprechenden Dokumenten • Berücksichtigung der Forderungen in den entsprechenden Dokumenten • Berücksichtigung in der Begründung; • Aufnahme der Hinweise in der Begründung; • Berücksichtigung der Forderung im Immissionsgutachten • Anpassung des Immissionsgutachtens; Berücksichtigung und Aufnahme der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan
<p>Regierung von Oberfranken (17.01.2025)</p> <p>Hinweise auf dem im Regionalplan Oberfranken-West dargestellten Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze Sand und Kies; Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen;</p> <p>Hinweise zur Hochwassergefahrenfläche und zum Immissionsschutz und DIN-Vorschriften</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beteiligung des Landesamtes für Umwelt „Geologischen Dienste“; in der Bauleitplanung; • Berücksichtigung der Forderung im Immissionsgutachten; Rücknahme des Geltungsbereiches (somit außerhalb der Hochwassergefahrenfläche); Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplan;

<p>Regierung von Oberfranken Bergamt (10.01.2025)</p> <p>Hinweise auf dem im Regionalplan Oberfranken-West dargestellten Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze Sand und Kies; Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt –Geologischer Dienst</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beteiligung des Landesamtes für Umwelt „Geologischen Dienste“; in der Bauleitplanung;
<p>Wasserwirtschaftsamt Kronach (10.01.2025)</p> <p>Hinweise für versch. Bereiche (Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz; Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung; Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz; Altlasten);</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise Aufnahme der Hinweise und Berücksichtigung im Bebauungsplan und in der Begründung;
<p>Regionaler Planungsverband (18.12.2024)</p> <p>Hinweise auf dem im Regionalplan Oberfranken-West dargestellten Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze Sand und Kies; Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beteiligung des Landesamtes für Umwelt „Geologischen Dienste“; in der Bauleitplanung;
<p>Staatliches Bauamt Bamberg (20.12.2024)</p> <p>Forderung einer Verkehrszählung an der Einmündung FO 45 in die St 2264 und Nachweis einer ausreichenden Leistungsfähigkeit; Hinweise auf dem im Regionalplan Oberfranken-West dargestellten Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze Sand und Kies; Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung einer Verkehrszählung und Bewertung der Verkehrsqualität am Kontenpunkt durch ein Ing.Büro;
<p>WSA Main, Schweinfurt (10.01.2025)</p> <p>Forderung und Hinweise bezüglich der Vermarkungszeichen, wassergefährdender Stoffe, Blendung von Schiffsführer, Ableitung von Niederschlagswasser und auf das Merkblatt „Strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigungen“</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise Aufnahme der Hinweise/Forderungen und Berücksichtigung im Bebauungsplan und in der Begründung;

<p>Bayerischen Landesamtes für Umwelt (11.02.2025)</p> <p>Fachliche Aussagen zur Rohstoffgeologie, insbesondere zum Vorbehaltsgebiet für Bodenschätz - Sand und Kies; Aufgrund Bodengutachten stehen keine Rohstoffe (hier Sand und Kies) an;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung eines Bodengutachtens; Berücksichtigung der Aussagen in der Begründung;
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg (21.05.2025)</p> <p>Hinweise auf den angrenzenden Wald und die Folgen für Bauwillige, Waldeigentümer und Gemeinde;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme von Hinweis für Bauwillige in den Bebauungsplanunterlagen;

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum oben genannten Bebauungsplan wurden seitens der Bürger zwei Stellungnahmen von Privatpersonen eingereicht, in denen auf Einschränkungen der Zufahrtsmöglichkeiten über den angrenzenden Wirtschaftsweg zu den Waldgrundstücken hingewiesen wurde.

Im Rahmen der Gemeinderatssitzung wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB gewürdigt und es wurde seitens der Gemeinde darauf hingewiesen, dass der Wirtschaftsweg den Waldeigentümern zur Erreichung des Grundstücks, zur Ausübung der forstwirtschaftlichen Tätigkeiten und zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht uneingeschränkt zur Verfügung stehen bleibt. Eine Änderung des Bebauungsplanes oder der Begründung wurden dadurch nicht verursacht.

4. Planungsvarianten

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Regnitzwehr“ mit integriertem Grünordnungsplan und Änderung der Bebauungspläne „Eigesweg“ und „Binsig und Kreisen“ der Gemeinde Hallerndorf befindet sich im nordöstlichen Gemeindegebiet und ändert und erweitert die zwei bestehenden Gewerbegebiete „Eigesweg“ und „Binsig und Kreisen“. In dem Gebiet wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen, welches das zukünftige Gewerbegebiet „Regnitzwehr“ mit den beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Binsig und Kreisen“ in der Gemarkung Schlammersdorf und „Eigesweg“ in der Gemarkung Pautzfeld miteinander verbindet.

Das Plangebiet mit der internen Ausgleichsfläche umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 60.485 m². Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören noch zwei weitere externe Ausgleichsflächen mit einer Flächengröße von 9.893 m², auf denen der überwiegende Teil des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs und des artenschutzrechtlichen Ausgleichs (für ein Feldlerchenrevier) untergebracht wird.

Im Baugesetzbuch (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a) wird die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“, gefordert.

Planungsanlass und –absichten sind im Vorfeld der Planung bereits mit allen Beteiligten mehrfach besprochen worden. Gesamtgemeindliche Planungsgründe wurden berücksichtigt. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet daher aus. Eine „Null-Variante“ stellt hierbei für die Gemeinde keine erwägenswerte Alternative dar.

Hallerndorf hat in den vergangenen Jahren durch die Entwicklung von Gewerbeflächen im nordöstlichen Gemeindegebiet bei Schlammersdorf und Pautzfeld die Grundlagen für die Entwicklung weiterer gewerblicher Flächen geschaffen. Die bestehenden Gewerbeflächen sind zum größten Teil belegt, die Nachfrage steigt jedoch stark an. Abgesehen von einer kleineren Gewerbeansiedlung südöstlich des Hauptortes konzentrieren sich alle Gewerbeflächen auf diesen einen Bereich. Auch in naher Zukunft will die Gemeinde Hallerndorf keine weiteren Gewerbeflächen in den anderen Ortsteilen ausweisen, sondern stattdessen die beiden bestehenden Gewerbegebiete in Schlammersdorf und Pautzfeld punktuell erweitern. Die Erweiterung liegt unmittelbar an den bestehenden Gewerbegebieten mit Anschluss an die vorhandene Infrastruktur (Straßenanbindung vorhanden). Dieses Ansinnen wird auch in dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallerndorf sichtbar.

Eine Entwicklung eines Gewerbegebietes an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet scheidet aus tatsächlichen, rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gründen aus. Darüber hinaus bedeutet eine Neuansiedlung eines neuen Gewerbegebietes inkl. der Erschließung eine wesentlich höhere Flächenversiegelung.

Zusätzlich birgt eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in den Innenbereich oder an den unmittelbaren Rand von einem Ort häufig die Gefahr von Konflikten zwischen der einheimischen Bevölkerung und dem Gewerbebetrieb durch Immissionen (Lärm, Geruch etc.). Somit können mögliche Flächen weder im Innenbereich noch im Außenbereich identifiziert werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten vor Ort innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich nur durch unterschiedliche Gebäudegrößen, Bautypen und/oder eine unterschiedliche Platzierung der baulichen Anlagen bzw. der Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes. Durch die Platzierung der Baugrenze und Erhaltungsgebote wird der Eingriff in bestehende Biotope vermieden.

Aufgestellt: 15.07.2025

Hallerndorf, den 15.07.2025

Gerhard Bauer,
Erster Bürgermeister

Bamberg, 15.07.2025

Bearbeitet durch:



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich