



**Gemeinde
HALLERNDORF**

Landkreis Forchheim

**Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Kellerwaldschänke “
mit integriertem Grünordnungsplan
in Hallerndorf**

V O R E N T W U R F

Vorhabenträger: Raimund Lunz
Willersdorf 273
91352 Hallerndorf

Datum: 24.03.2026

Entwurfsverfasser:



KITTNER & WEBER
Ingenieurbüro GmbH
Herzogstraße 7
96242 Sonnefeld
Tel. 09562 / 98009-0 / Fax. 09562 / 98009-25

Landschaftsplanung Dipl. Ing (Univ.)
Barbara Lauterbach, Birklesweg 7, 96242 Sonnefeld

INHALTSVERZEICHNIS

0. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
0.1 Rechtsgrundlagen	4
0.2 Verfahrensstand	4
1. Angaben zur Gemeinde	4
1.1 Lage im Raum	4
1.2 Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsstruktur	5
1.3 Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur	5
1.4 Überörtliche Verkehrsanbindung	5
1.5 Natürliche Ausstattung und naturschutzfachliche Grundlagen	5
1.5.1 Geologie und Böden, Klima	6
1.5.2 Gewässer	6
1.5.3 Aktuelle Flächennutzung	7
1.5.4 Naturräumliche Gliederung	10
1.5.5 Potenzielle natürliche Vegetation	10
1.5.6 Schutzgebiete	10
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	11
3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen	12
3.1 Raumplanung, räumliche Umgebung	12
3.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel	12
3.3 Nachrichtliche Übernahme	13
3.4 Landesplanerische Beurteilung	13
4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen	14
4.1 Flächennutzungsplan	14
4.2 Integriertes Städteentwicklungskonzept	14
4.3 Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne	14
4.4 Nutzungsart und Flächenaufteilung	15
4.5 Maß der Nutzung	17
4.6 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen	17
5. Angaben zum Plangebiet	19
5.1 Beschreibung des Geltungsbereiches	19
5.2 Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten	20
6. Städtebaulicher Entwurf	20
6.1 Nutzungskonzept	20
7. Erschließung des Sondergebietes „Kellerwaldschänke“	20
7.1 Erschließung	20
7.2 Ruhender Verkehr	21
8. Grün- und Freiflächenkonzept	21
9. Immissionsschutz	22
9.1 Lärmemissionen	22
9.2 Geruchsimmissionen	22
9.3 Landwirtschaftliche Immissionen	22
9.4 Immissionen durch den Betrieb von haustechnischen Anlagen	22

10. Maßnahmen zur Verwirklichung	22
10.1 Entwässerung	22
10.1.0 Wasserversorgung, Grundwasserschutz	22
10.1.1 Schmutzwasserbeseitigung	22
10.1.2 Regenwasserbeseitigung	23
10.2 Versorgung mit Strom, Fernwärme, Gas und Telefon	23
10.3 Müllentsorgung	23
10.4 Verkehr	23
11. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	24
12. Kosten und Finanzierung	27
13. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze	27
13.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	27
13.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	27
13.2.1 Immissionsschutz	27
13.2.2 Landschafts- und Naturschutz	27
13.2.2.1 Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen des Bestandes	28
13.2.2.2 Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume	34
13.2.2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG:	35
13.2.2.4 Regelungen/CEF-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz	36
13.2.3 Luftreinhaltung	37
13.2.4 Licht	37
13.3 Wirtschaft	37
13.4 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes	38
14. Umweltbericht nach § 2a Satz 3 BauGB	38
14.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben	38
14.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Auswirkungen	38
14.3. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen	42
14.4. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	43
14.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten	43
14.6. Zusätzliche Angaben	44
14.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	44
14.6.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	44
14.6.3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	44
14.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	44
15. Städtebaulicher Durchführungsvertrag	45

BEGRÜNDUNG

0. Planungsrechtliche Voraussetzungen

0.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan beruht auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist,
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist,
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr 20/21 und der Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

0.2 Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Hallerndorf hat in seiner Sitzung vom 24.03.2026 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kellerwaldschänke“ gefasst. Mit den nun vorliegenden Unterlagen, wie Bebauungsplan-Vorentwurf, Begründung und Umweltbericht wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in der Zeit vom **...2026 bis ...2026** durchgeführt.

Im Vorgriff auf den Bebauungsplan wurde der Flächennutzungsplan im Jahr 2022 überarbeitet und angepasst. Hierin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Sondergebiet „Bierkeller“ enthalten und abgebildet. Aufbauend auf den Stand des Flächennutzungsplanes wird nun das Verfahren des Bebauungsplanes durchgeführt.

1. Angaben zur Gemeinde

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Hallerndorf liegt im westlichen Bereich des Landkreises Forchheim ca. 11 km nordwestlich der Kreisstadt Forchheim.

Das Gemeindegebiet Hallerndorf liegt an der Grenze zum Landkreis Erlangen-Höchstädt und in der Nähe der Autobahn 73 Bamberg - Nürnberg. Die Staatsstraße 2264 (Adelsdorf – Eggolsheim), die östlich der Aisch verläuft, bildet die Haupteerschließungsachse 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 befinden sich in Eggolsheim und Forchheim.

1.2 Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsstruktur

Einwohnerzahl 4.147 (Stand 30.06.2025)

Die Fläche des gesamten Gemeindegebietes beträgt ca. 41,31 km².

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

1.3 Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Der Kernort Hallerndorf sowie das nah gelegene Adelsdorf bieten für Familien gute infrastrukturelle Voraussetzungen.

Beide Orte decken den täglichen Grundbedarf durch verschiedene Läden, Gaststätten und die Anbieter von Dienstleistungen ab, z. B. gibt es eine öffentliche Gemeindebücherei.

Die medizinische Grundversorgung wird durch mehrere Ärzte gewährleistet. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich am Klinikum Forchheim.

Im Gemeindegebiet Hallerndorf gibt es 4 Kindertagesstätten mit einer Gesamtzahl an über 200 Betreuungsplätzen: Der katholische Kindergarten St. Sebastian in Hallerndorf bietet über 50 Plätze zur Kleinkinderbetreuung an. Weitere Kindergärten befinden sich in Willersdorf, Pautzfeld und Trailsdorf.

Hallerndorf ist mit einer Grund- und Mittelschule mit Mittags- und teilweise Ganztagsbetreuung ausgestattet; weiterführende Schulen sind in Forchheim vorhanden.

1.4 Überörtliche Verkehrsanbindung

Der Gemeindeteil Willersdorf liegt ca. 2 km südwestlich von Hallerndorf. Über die Staatsstraße St 2264 (Adelsdorf – Eggolsheim) und die parallel zur Aisch in Willersdorf verlaufende Gemeindeverbindungsstraße ist der Bierkeller gut zu erreichen. Die Gemeindeverbindungsstraße ist als wenig befahrene Nebenstrecke in das regionale Radwegenetz (Aischtalradweg) eingebunden.

Willersdorf ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in ca. 7 km Entfernung in Eggolsheim.

1.5 Natürliche Ausstattung und naturschutzfachliche Grundlagen

Die Gemeinde liegt im Mündungsbereich der Aisch, der auch als „Unterer Aischgrund“ bezeichnet wird. Willersdorf liegt auf einer Höhe von ca. 257 m ü NN und fällt am nördlichen Ortsrand zur Aisch hin ab.

Die sacht ansteigenden Hanglagen des Aischtales im Südosten des jenseits des Flurweges mit der Flur-Nr. 264 sind mit gemischtem Laubwald bestockt.

Die Gegend um Hallerndorf, als auch der Bereich um den Bebauungsplan selbst sowie die umliegenden Orte und Dörfer waren in der Vergangenheit sehr stark landwirtschaftlich geprägt. Die Landwirtschaft stellte die Einnahmequelle für die Ortsbevölkerung dar. Auch heute findet noch intensive Landwirtschaft mit Feld-, Vieh-, Wald- und Teichwirtschaft (Forellen- und Karpfenzucht) statt.

Den Hauptvorfluter stellt die Aisch dar, welche im Norden gelegen, von Westen nach Osten fließt und in die Regnitz mündet.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Untere Aismündung auf einer Höhe von etwa 257 mNN. Das Gebiet um Hallerndorf weist äußerst fruchtbare Ackerböden im Landschaftsausschnitt mit quartärer Bodenüberdeckung auf.

Die Kellerwaldschänke Lunz liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Willersdorfer Teichen, welche mit dem Stöckgassegraben als Vorfluter verbunden sind. Des Weiteren ist das Areal der Kellerwaldschänke benachbart zu den amtlich geschützten Biotopflächen
Nr. 6231-1130-001 Stillgewässer und Feuchtwiesen, nördlich Kellerwaldschänke;
Nr. 6231-1130-002 Stillgewässer und Feuchtwiesen, nördlich Kellerwaldschänke;
Nr. 6231-1130-003 Stillgewässer und Feuchtwiesen, nördlich Kellerwaldschänke;
Im Südosten des Areals grenzt das „Fauna-Flora-Habitat-Gebiet: 6231-371 Waldgebiet Untere Mark“ an.

1.5.1 Geologie und Böden, Klima

Der Baugrundtyp wird mit mäßig harten Festgesteinen, häufig mit Inhomogenitäten bestehend aus Sandstein, Kalkstein mit Zwischenlagen oder Einschaltungen von Ton-/Schluffstein, Mergelstein oder harten Festgesteinen (Konglomerat Brekzie) und Grauwacke beschrieben. Die mittlere Tragfähigkeit wird mit hoch bis sehr hoch klassifiziert. Als allgemeiner Baugrundhinweis wird mitgeteilt, dass häufig verwitterungsempfindlich, zum Teil Setzungsunterschiede möglich sind. Sandstein grob- bis mittelkörnig, gerölleführend, graubraun, weißlich, rotgrau, rot, gebankt bis massig, selten dünnbankig, mürbe, lokal zum Teil kieselig gebunden; mit Tonstein, schluffig, sandig, rotbraun, rot.

Wechselhafte Gesteinsausbildung, überwiegend Sandsteine unterschiedlicher Festigkeit, mürbe bis hart, zum Teil stark verkieselt, sehr hart, harte dolomitische Bänke, zum Teil porös, konglomeratisch, teils entfestigt, unregelmäßig eingeschaltet Ton-/Schluffsteine, in Linsen oder dünnen Lagen, lokal mächtiger v. a. an der Basis, Tonsteine im trockenen Zustand fest und hart bei Durchfeuchtung aufweichend, zu Rutschungen neigend, zum Teil Schichtwasser, zum Teil Quellaustritt.

Einlagerung von Quarzgeröllen, Tongeröllen, zum Teil Karneol, zum Teil Kieselholz.

Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich um Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, selten Podsol-Pseudogley aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Sand bis Sande (Sandstein), gering verbreitet über Sandstein, oft mittelschwer grabbar.

Im Umkreis von 500 m des Standortes gibt es keine Strukturlinien (z. B. Störungen oder andere tektonische Elemente).

1.5.2 Gewässer

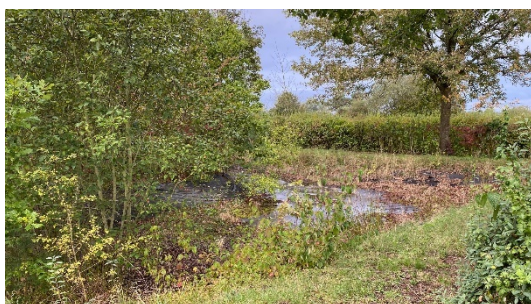
Das Untersuchungsgebiet liegt südöstlich von Willersdorf. Willersdorf liegt südwestlich der Hauptgemeinde Hallerndorf. Der Untersuchungsraum wird von der Aisch aus Südwesten nach Nordosten durchquert, welche bei Trailsdorf in den Main-Donau-Kanal mündet. In der Nähe der Kellerwaldschänke befinden sich die Willersdorfer Teiche. Den Vorfluter bildet der Stöckgassegraben, welcher aus der Feldflur das Niederschlagswasser sammelt und in Richtung Norden zur Aisch abführt. Ansonsten ist das Gebiet von weiteren Teichen geprägt und wird über namenlose Gräben entwässert.

1.5.3 Aktuelle Flächennutzung

Im Untersuchungsgebiet befindet sich bereits jetzt die Kellerwaldschänke mit Biergarten und Gastronomienutzung. Auf dem Gelände selbst sind verschiedene Gebäude vorhanden mit Restaurant und Küche, Bühne, Freisitz, Lagerhallen, unterirdischen Kellern. Ansonsten wird die Fläche zum Parken und für die Kellerwaldschänke genutzt. In der Umgebung befinden sich Waldgebiete im Süden. Das umgebende Gebiet wird intensiv ackerbaulich und land- und teichwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt ein größerer Waldbestand an.

Bestandsbeschreibung flurstückbezogen von Norden nach Süden

Flurnummer 302: Lagerplatz geschottert, größerer, abgelassener Folienteich mit Badehütte, einiger Obstbaumbestand, weitläufige häufig gemähte Trittrasenfläche mit umlaufender Laubhecke, geschotterter Parkplatz mit Laubbäumen überstanden, Carport mit breiter mit Betonpflaster gepflasterter Zufahrt



Flurnummer 301: Häufig gemähte Trittrasenfläche, stellen- und zeitweise Nutzung als Kohlenmeiler, kleines Lagergebäude, einige Laubbäume



Flurnummer 300/1: Rasenfläche und Hecke



Flurnummer 300: Zufahrt geschottert



Flurnummer 298: Zufahrt geschottert



Flurnummer 296: weitläufige Zufahrt gepflastert mit Gestalteten Zierbeeten, Brunnen, Gasthaus, historische Lagerkeller, Podium, überdachter Freisitz, Schankgebäude, WC-Gebäude, geschottertes Biergartengelände unter lockerem Laubbaumbestand, Kinderspielplatz

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kellerwaldschänke“
mit integriertem Grünordnungsplan, Gemeinde Hallerndorf



Flurnummer 295/1: Rasenfläche mit umlaufender hoher Laubhecke



1.5.4 *Naturräumliche Gliederung*

Das Vorhabensgebiet liegt in der kontinentalen biogeografischen Region 2, als Großlandschaft wird das südwestliche Mittelgebirge / Stufenland angegeben. Die Naturraum-Haupteinheit nach Ssymank heißt Fränkisches Keuper-Liasland, die Naturraum-Einheit nach Meynen/Schmithüsen et.al. ist die Nr. 113, das Mittelfränkische Becken mit der im ABSP genannten Naturraum-Untereinheit 113-A Mittelfränkisches Becken.

1.5.5 *Potenzielle natürliche Vegetation*

Bei Aufhören menschlicher Nutzung der Landschaft würde sich im Aischgrund als potenzielle natürliche Vegetation der Typ F2a, ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald entwickeln.

1.5.6 *Schutzgebiete*

Die Kellerwaldschänke Lunz liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Willersdorfer Teichen, welche mit dem Stöckgassegraben als Vorfluter verbunden sind. Des Weiteren ist das Areal der Kellerwaldschänke benachbart zu den amtlich geschützten Biotopflächen

Nr. 6231-1130-001 Stillgewässer und Feuchtwiesen, nördlich Kellerwaldschänke;
Nr. 6231-1130-002 Stillgewässer und Feuchtwiesen, nördlich Kellerwaldschänke;
Nr. 6231-1130-003 Stillgewässer und Feuchtwiesen, nördlich Kellerwaldschänke;



Im Südosten des Areals grenzt das „Fauna-Flora-Habitat-Gebiet: 6231-371 Waldgebiet Untere Mark“ an. Dieses Gebiet umfasst 826 ha Wald, vor allem in Staatseigentum, einen strukturreichen Mischwaldkomplex, der die Standortvielfalt auf Buntsandstein, Rhätolias und Feuerletten im Übergangsbereich der Steigerwaldabdachung zum Regnitzbecken repräsentiert. Bedeutsamer Lebensraum für Fledermäuse, Amphibien und Totholzbewohner. Bis heute gibt es alte Rechtlergemeinschaften mit Rechtsansprüchen auf Holzlieferungen aus dem überwiegenden Staatswald, ehemalige Streunutzung (seit dem Ende des 30-jährigen Krieges bis zur Mitte des 20. Jhdts). Bedeutsame Vorkommen für den Lebensraum stellen *Austropotamobius torrentium*, der Steinkrebs, *Myotis bechsteinii*, die Bechstein-Fledermaus, *Myotis myotis*, das Große Mausohr, *Osmoderma eremita*, der Käfer Eremit und *Triturus cristatus*, der Nördliche Kammolch dar.



Der Vorhabenbereich liegt außerhalb festgesetzter bzw. geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftliche Vorbehalts- und Vorrangflächen.

Denkmalschutzrelevante Schutzobjekte befinden sich nicht im Umgriff des Vorhabensbereiches „Kellerwaldschänke“. Im Bereich der Ortslage von Willersdorf in ca. 1 km Entfernung zur Kellerwaldschänke liegen einige Baudenkmäler und auch ein Bodendenkmal.

Etwa 950 m im Nordosten liegt im Wald ein 2,7 ha großes Waldschutzgebiet - ein „Naturwald“ im Waldbereich Untere Mark, für den die Bayerische Staatsforsten als Eigentümerin zuständig ist gemäß Art. 12a Naturwaldreservate und Naturwaldflächen des BayWaldG:

„(1) 1Natürliche oder weitgehend naturnahe Waldflächen können auf Antrag des Waldbesitzers als Naturwaldreservate eingerichtet werden. 2Sie sollen die natürlichen Waldgesellschaften landesweit repräsentieren und der Erhaltung und Erforschung solcher Wälder sowie der Sicherung der biologischen Vielfalt dienen. 3Abgesehen von notwendigen Maßnahmen des Waldschutzes und der Verkehrssicherung finden in Naturwaldreservaten keine Bewirtschaftung und keine Holzentnahme statt.“



(2) 1Bis zum Jahr 2023 wird im Staatswald ein grünes Netzwerk eingerichtet, das 10 Prozent des Staatswaldes umfasst und aus naturnahen Wäldern mit besonderer Bedeutung für die Biodiversität besteht (Naturwaldflächen). 2Abs. 1 Satz 3 gilt entsprechend.“ In diesem Waldbereich findet keine Bewirtschaftung und keine Holzentnahme statt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Kellerwaldschänke“ (Flur-Nr. 301, 302, 296, 295/1) verfolgt das Ziel, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer geordneten Infrastruktur für den Bierkeller in Willersdorf, Gemeinde Hallerndorf geschaffen wird. Das Wohnanwesen, das seit mehreren Jahrzehnten vorhanden ist und seit vielen Jahren erfolgreich als Bierkeller betrieben wird, benötigt die

Möglichkeit sich entsprechend den Marktanforderungen entwickeln zu können. In der Kellerwaldschänke wird ein Bierkeller seit 1904 betrieben und ist seitdem bekannt. Das Haus war seit 1904 immer durch die Familie direkt bewohnt oder vermietet und teilweise selbst genutzt. Die Kellerwaldschänke bietet eine Grundlage als Einnahmequelle mit Bierkellerbetrieb, welche derzeit als Saisonbetrieb stattfindet. Mit den weitergehenden Einrichtungen, die geschaffen werden sollen, soll der Betrieb, welcher sich derzeit in der Generationenübergabe befindet, der Betreiberfamilie ein ausreichendes Einkommen und eine Lebensgrundlage bieten. Während der Bierkellerbetrieb bislang wetterbedingt als Saisonbetrieb nur an begrenzter Anzahl von Tagen vorwiegend im Sommer genutzt werden kann, können die neu zu schaffenden baulichen Einrichtungen, wie Veranstaltungsscheune, Tinyhäuser für Veranstaltungen, geplante Erweiterung Kellerwaldschänke mit Erweiterung Gasthaus und geplantem Betriebsgebäude, Freizeitanlage weitere gewerbliche Nutzungen ermöglichen. Weiterhin werden für die Betreiberfamilie mit Bau eines Wohnhauses für den Wirt, einer Maschinenhalle und Carport weitere Entwicklungsmöglichkeiten gestaltet, die als Basis für einen Ernährungszweig in der Zukunft auskömmlich sind. In der Umgebung der Biotopflächen ist die Kellerwaldschänke auf dem Gelände bereits jetzt vorhanden und die umgebenden Biotopflächen sowie FFH-Gebiete werden durch die Zusatzmaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung des Vorhabens ist jederzeit durch die vorhandenen Einrichtungen bereits gegeben. Dem Grundsatz der Bauleitplanung hinsichtlich flächensparenden Erschließungsformen wird insofern Rechnung getragen, als die betroffenen Flächen, welche Neuerungen erhalten sollen, bereits jetzt durch den Kellerbetrieb der Kellerwaldschänke benutzt werden und keine weiteren Flächen dafür in Anspruch genommen werden. Die zusätzlich versiegelten Flächen beschränken sich allein auf die im Umgriff des Bebauungsplanes enthaltenen gebäudlichen Anlagen, welche nach Entstehung versiegelte Flächen erbringen. Die sonst nicht im Bebauungsplan dargestellten Verkehrsflächen werden weiterhin in wassergebundener Form nicht versiegelt und beibehalten. Dem Grundsatz der Innenentwicklung im Vorzug zur Außenentwicklung kann insofern entsprochen werden, als die Kellerwaldschänke bereits auf der Liegenschaft vorhanden ist, über viele Jahrzehnte betrieben wird und es lediglich im vorliegenden Fall zum Erhalt der gewerbsmäßigen Einnahmequelle erforderliche weitere Bauten umfasst, um der künftigen Generation des Betreibers der Kellerwaldschänke eine ausreichende Ernährungsquelle zu bieten.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1 Raumplanung, räumliche Umgebung

Regionalplan:

Die Gemeinde Hallerndorf liegt am südwestlichen Rand der Planungsregion Oberfranken-West im „Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Die Gemeinde hat keine zentral-örtlichen Funktionen und gehört zum Nahbereich des Kleinzentrums 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 in der Planungsregion freigehalten werden soll. Im Nordosten und Südwesten Trailsdorfs liegen Vorbehaltsgebiete für Sand und Kies. Das Landschaftsvorbehaltsgebiet Nr. 46 „Lauberg“ grenzt im Nordosten an Trailsdorf. Südwestlich des Ortes liegt Nr. 48 „Unterer Mark- und Talraum der Aisch“.

3.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Die Entwicklung der Kellerwaldschänke mit den geplanten Einrichtungen Ausbau des Gastronomiebetriebes, der Küche, geplante Betriebsgebäude, Veranstaltungsscheunen, Tinyhäuser, Wohnhaus für die Betreiberfamilie mit Maschinenhalle und Carport tritt mit den Interessen des Einzelhandels in Hallerndorf nicht in Konkurrenz. Die Maßnahme stärkt den Standort der Gastronomie und baut das Angebot der Gastronomie im vorhandenen Raum des Aischgrundes weiter aus.

3.3 Nachrichtliche Übernahme

Die in der Zeichnung des Bebauungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, udglm.).

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Forchheim. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Forchheim oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.4 Landesplanerische Beurteilung

Anbindegebot:

Ziffer 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindungsgebot

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Nachdem es sich bei der Weiterentwicklung der Kellerwaldschänke um ein Anwesen handelt, welches bereits seit 1904 bestehend ist und den Kellerbetrieb aufweist, soll nun Gegenstand der Bauleitplanung eine Erweiterung der zulässigen gewerblichen Nutzungen darstellen, um dem Betreiber der Kellerwaldschänke auch in Jahreszeiten, welche nicht zum Kellerbetrieb geeignet sind, eine wirtschaftliche Einnahmequelle zu erschließen. Die vorgesehenen Nutzungen mit

Umbau, Ausbau, Erweiterung der Gastwirtschaft „Kellerwaldschänke“

Erhalt des Freisitzes und Integration in die Gaststätte

Erhalt WC

Neuerrichtung eines geplanten Wirtschaftsgebäudes (Herstellung von Back- und Metzgereiwaren)

Erhalt des Podiums

Erhalt des Gartengerätehauses

Neuerrichtung von 2 Veranstaltungsscheunen

Neuerrichtung einer Kapelle

Errichtung einer neuen Parkplatzanlage

Erhalt der bestehenden Parkplatzanlage

Erhaltung, Gestaltung der Freizeitanlage mit Spielplatz

Neubau einer Maschinenhalle und Neuerrichtung eines Wohnhauses samt Carportanlage

Nutzung des bestehenden Schwimmteichs als Löschteich mit min. 96 m³ Wasser

werden in Stoßzeiten eine Vielzahl von Besuchern zur Kellerwaldschänke bringen und somit wird die Verkehrsbelastung der Straße und auch die Lärmbelastung durch Veranstaltungen stattfinden.

Insofern sind gemäß der Ziffer 3.3 (Z) des Landesentwicklungsprogramms Ausnahmegenehmigungen ausdrücklich zugelassen.

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.“

In vorstehenden Kriterien wird die Begründung für das Vorliegen einer Ausnahme gesehen, welche das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 01.06.2023 explizit zulässt.

4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallerndorf ist die auszuweisende Fläche des Bebauungsplanes als Bierkellerbetrieb (Sondergebiet) bereits enthalten. Die im Besitz des Betreibers befindlichen Flächen um das Anwesen herum werden für die künftigen Nutzungen, die im Bebauungsplan dargestellt werden, verwendet.

4.2 Integriertes Städteentwicklungskonzept

Die Gemeinde verfügt über ein beschlossenes ISEK, welches im November 2020 im Auftrag der Gemeinde Hallerndorf erstellt wurde. Im ISEK sind viele Sanierungsmaßnahmen in Kernorten enthalten. Das Vorhaben Kellerwaldschänke widerspricht dem Grundsatz Innenentwicklung statt Außenentwicklung. Nachdem aber bereits seit vielen Jahrzehnten das Wohnanwesen Kellerwaldschänke mit dem vieljährigen Betrieb der Kellerwaldschänke heimisch ist und genutzt wird, kann es hingenommen werden, dass die Kellerwaldschänke in ihrer weiteren Entwicklung dem genannten Prinzip des ISEK widerspricht.

4.3 Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Durch Abfrage bei der Gemeinde Hallerndorf wurden die vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne mitgeteilt, welche wie folgt lauten:

Bebauungspläne des Ortsteils Hallerndorf

BAUGEBIET „BOINT“
BAUGEBIET „SCHLOSSGARTEN I“
BAUGEBIET „SCHLOSSGARTEN II“
BAUGEBIET „AM GARTENKELLER“
BAUGEBIET „RÖTGÄRTEN“
BAUGEBIET „THORÄCKER I“
BAUGEBIET „THORÄCKER II“
BAUGEBIET „SÜDWEST“
SO BRAUEREI

Bebauungspläne des Ortsteils Schnaid

Baugebiet „Hasengarten“
Baugebiet „Reitersberg“
Baugebiet „Schnaid I“
Solarpark Schnaid

Bebauungspläne des Ortsteils Schlammersdorf

Baugebiet „Köglein“

Baugebiet „Leite“

Ortsabrundungssatzung Kellerstraße

Baugebiet „Seelein“

Industriegebiet Binsig und Kreisen

Gewerbegebiet Sandfeld Schlammersdorf

Einbeziehungssatzung Gewerbegebiet Schlammersdorf

Bebauungspläne des Ortsteils Trailsdorf

Baugebiet „Am Erlenbach“

Baugebiet „Hutfeld“

Baugebiet „Sandleite I“

Baugebiet „Sandleite II“

Baugebiet „Am Sportplatz“

Bebauungspläne des Ortsteils Pautzfeld

Baugebiet „Hofäcker“

Baugebiet „Nord-West II“

Baugebiet „Nord-West und Baumfeld“

Baugebiet „Regnitzau“

Gewerbegebiet Eigeweg Pautzfeld

Bebauungspläne des Ortsteils Willersdorf

Baugebiet „Bündlein“

Baugebiet „Katzengraben“

Sondergebiet Landwirtschaft mit Biogasanlage

Teilbebauungsplan Willersdorf – Siedlung-Schule

Bebauungspläne des Ortsteils Haid

Baugebiet „Marteräcker“

4.4 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Die Geltungsbereichsfläche umfasst ca. 21.240 m². Auf dieser Fläche soll ein Sondergebiet „Bierkeller“ entwickelt werden. Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Sondergebiet „Bierkeller“	21.240 m ²	100%

Im Sondergebiet „Bierkeller“ sollen künftig folgende Nutzungen verfolgt werden. Diese werden durch anhängende Texte hinsichtlich der Zweckbestimmung genauer definiert und erläutert:

Umbau, Aufbau, Erweiterung der Gastwirtschaft „Kellerwaldschänke“

Die Gastwirtschaft soll in den Gasträumen erweitert werden. Es wird der Restaurantbetrieb ganzjährig auf größerer Nutzfläche erweitert. Die professionelle Küche soll vergrößert, erweitert und komplett erneuert werden. Die Nutzung des Obergeschosses ist vorgesehen.

Erhalt des Freisitzes und Integration in die Gaststätte

Der Freisitz bietet Schutz der Besucher bei heißen Temperaturen durch Beschattung und Schutz vor Sonne sowie bei Regenwetter durch Schutz vor Nässe. Der Freisitz bildet eine Einheit mit dem Bierkeller / Restaurant. Die Übergänge sind fließend. Im Zusammenhang und in Abhängigkeit mit dem jeweils herrschenden Wetter werden sowohl das Restaurant mit dem Freisitz und dem Bierkeller im Freien als Einheit betrieben. Im Besonderen kommt dem Freisitz die Bedeutung bei Schlechtwetter und heißen Sommertemperaturen zu.

Erhalt WC

Die WC-Anlagen als selbständige Gebäudeeinheit werden erhalten ggf. renoviert, saniert, aber in den Grundstrukturen und Räumlichkeiten, wie jetzt vorhanden, erhalten.

Neuerrichtung eines geplanten Wirtschaftsgebäudes

Für die Bewirtung und Versorgung der Gäste, vor allem auch für die beiden Festscheunen, wird ein Wirtschaftsgebäude mit Metzgerei, Bäckerei und Lagerräumen errichtet.

Erhalt des Podiums

Das Podium ist bereits jetzt im Bestand vorhanden. Es ist inmitten des Bierkellers angeordnet. Das Podium wird bei entsprechenden Veranstaltungen sowohl für Ansprachen, als auch für Musikdarbietungen mit Musikkapellen jedes Jahr mehrfach genutzt.

Erhalt des Gartengerätehauses

Die Lagerhalle für Geräte und Maschinen bleibt erhalten und wird in ihrem Bestand weiter betrieben.

Neuerrichtung von 2 Veranstaltungsscheunen

Um nicht allein von der sommerlichen Jahreszeit hinsichtlich der Umsatzsituation im Betrieb Kellerwaldschänke abhängig zu sein, werden 2 Veranstaltungsscheunen für Kongresse, Festveranstaltungen, Konzerte, Hochzeiten, Familienfeiern u. ä. betrieben. Hier handelt es sich um Veranstaltungsscheunen, welche dazu dienen, ganzjährig außerhalb der sommerlichen Jahreszeit entsprechende Nutzungen zu ermöglichen und hiermit Einkommen zu generieren.

Neuerrichtung von Parkplätzen

Weil bei den geplanten Veranstaltungen in den neu errichteten Veranstaltungsscheunen weiter Gäste erwartet werden, muss die Zahl der Parkplätze erweitert werden. Die Kapelle dient kirchlichen Veranstaltungen, um auch Aktivitäten im kirchlichen Bereich auf dem Gelände des Bierkellers zu ermöglichen.

Erhalt der Parkplatzanlage

Die Parkplatzanlage bleibt in ihrem jetzigen Bestand, Umfang und der Oberflächenbefestigung erhalten.

Erhaltung, Gestaltung der Freizeitanlage

Der Freizeitanlage kommt eine besondere Bedeutung zu. Hier werden sowohl Möglichkeiten für Kleinkinder, Jugend und auch ältere Erwachsene angeboten. Durch das Anbieten entsprechender Geräte werden Spielmöglichkeiten für alle Altersklassen auf dem Gelände gestaltet.

Neubau einer Maschinenhalle und Neuerrichtung eines Wohnhauses samt Carportanlage

Die Maschinenhalle soll errichtet werden und mit einer Photovoltaikanlage samt Stromspeicherung ausgestattet werden. Die Neuerrichtung eines Wohnhauses wird Wohnhaus für den Wirt, der den Betrieb Kellerwaldschänke derzeit in die nächste Generation übergibt.

Neuerrichtung einer Kapelle

Zur Durchführung von Hochzeitsfesten und Taufen soll eine Kapelle errichtet werden, in welcher die kirchliche Trauung vorgenommen werden kann.

Löschteich für den Brandschutz

Der Schwimmteich soll zum Löschteich mit einem Volumen von min. 96 m³ Wasser umgenutzt werden.

4.5 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl/Baugrenzen

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch 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 über die vorgeschlagenen Baukörpergrenzen hinweg als Ränder dargestellt. Die Grundflächenzahl beträgt für den Bereich der Kellerwaldschänke 0,4. Die Geschossflächenzahl 0,8. Garagen und Carports können unter Maßgabe der Abstandsflächenregelungen nach der Bayerischen Bauordnung innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahlen sind Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mit zu rechnen.

Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im Areal der Kellerwaldschänke wird mit 0,4 festgelegt. Im Bereich der Kapelle mit Parkplätzen wird die Geschossflächenzahl mit 0,2 festgelegt.

Maximale Geschosse

Im Bereich Nutzungsschablone 1 wird die Höhe der Gebäude auf eine Firsthöhe mit maximal 15 m festgelegt. Mit dieser Höhenfestsetzung wird die Gebäudehöhe im Baugebiet begrenzt auf eine Höhe, die unter dem umgebenden zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden Baumbestand liegt, angestrebt, damit das Bauprojekt keine optische Fernwirkung entfalten kann. Im Bereich der Kapelle (Nutzungsschablone 2) werden lediglich eingeschossige Gebäude zugelassen. Die Nutzungsschablone 3 begrenzt die Firsthöhe auf max. 11 m.

Höhenlage der Gebäude

Erdgeschoss / Fußboden

Die Höhenlage des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird auf maximal 0,5 m über natürliches Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes.

Bei der Entwässerung tiefer liegender Räume ist die DIN 1986-100 zu beachten.

4.6 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen

Die Gebäude werden in offener Bauweise hergestellt. Das Wohnhaus erhält eine Wohnung. Die Gastwirtschaft im Obergeschoss eine weitere Wohnung.

Firstrichtung:

Die Firstrichtung wird nicht festgelegt.

Dachformen:

In allen Planbereichen des Bebauungsplanes werden Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung im Bereich der Nutzungsschablone 1 wird von 10° bis 50° festgelegt. Im Bereich der Nutzungsschablonen 2 + 3 wird die Dachneigung auf 20° bis 50° festgelegt.

Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Zwerchhausgiebel) sind als eigene, untergeordnete Baukörper - auch mit vom Hauptdach abweichender Dachneigung zulässig.

Dachgestaltung:

Zur Dacheindeckung sind im Baugebiet Tonziegel und Betondachsteine in roter bis rotbrauner Farbe sowie anthrazit zugelassen. Blecheindeckungen sind nur beschichtet und in ihren Naturtönen (Kupfer, Titanzink, Alu) zugelassen.

Sonnenkollektoren für regenerative Energien werden zugelassen.

Es wird empfohlen, Dächer und Fassaden soweit als möglich zu begrünen.

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang maximal 70 cm betragen.

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

Festsetzungen für die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude:

Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen können – soweit diese nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind – auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestöcke erlaubt. Garagen aus Weißblech oder ähnlicher 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 m² erlaubt.

Wintergärten sind als Anbauten an Hauptgebäude zulässig.

Festsetzungen zu Einfriedungen und Bodenbewegung:

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlattenzäune (Staketenzäune), Maschendrahtzaun kunststoffummhüllt, Stabmattenzäune einschließlich eines Sockels aus Leistensteinen oder auch frei wachsende oder zugeschnittene standortgerechte Hecken einschließlich einer evtl. Aufschüttung / Abgrabung von 50 cm auf der Grundstücksgrenze zulässig.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken, zu den öffentlichen Flächen und Straßen gegenüber der vorhandenen Geländeoberfläche 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) kaum notwendig werden (z.B. zur Herstellung einer zum Teil ebenflächigen, bebaubaren Grundstücksfläche bzw. zur höhentechischen Anpassung der Baugrundstücke an die vorhandenen Straßen). Um hohe Geländeversprünge bzw. hohe Stützmauern zwischen den Grundstücken zu vermeiden, begrenzt der Bebauungsplan die Aufschüttung bzw. Abgrabung bis 50 cm.

Sonstige Hinweise:

Leitungen zur Versorgung:

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. So verfügt das Gelände über eine eigene Trinkwasserversorgung mittels eines genehmigten Brunnens, der im Jahr 1985/1986 niedergebracht wurde.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt auf der Liegenschaft in Form einer vorhandenen Abwasserhebeanlage. Über Druckleitung werden die Abwässer aus der Liegenschaft Kellerwaldschänke durch ein Drucksystem in Richtung Willersdorf in den Ortskanal gefördert. In der Kläranlage des Abwasserverbandes in Eggolsheim werden die Abwässer aus der Kellerwaldschänke mechanisch und voll biologisch behandelt.

Das Anwesen verfügt über einen vorhandenen Telefonanschluss durch die Deutsche Telekom.

Darüber hinaus verfügt die Liegenschaft über eine eigene Stromversorgung mit Anschluss an das Netz des Bayernwerkes. Die Stromversorgung ist für 63 A Stromstärke ausgelegt.

Die Breitbandversorgung erfolgt über LTE-Funklösung.

Brandschutz:

Für den Brandschutz des Gebietes wird der Schwimmteich zum Löschteich mit einem Volumen von min. 96 m³ Wasser umgenutzt.

Bodendenkmäler:

Sind nicht bekannt.

Das vorhandene Gelände der Kellerwaldschänke ist stark durchgrünt. Dieser Charakter soll im Bebauungsplan und in der künftigen Bebauung unbedingt erhalten bleiben. In der Umgebung befinden sich verschiedene Biotope, die auf der Karte angegeben sind. Durch das geplante Bauvorhaben sind Lebensräume oder Habitate von Tieren und Pflanzen in der Umgebung betroffen. Die Betroffenheit der naturschutzfachlich relevanten Tier- und Pflanzenarten wird unter Punkt 13.2.2 beschrieben, abgewogen und bilanziert. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden dort beschrieben.

In den Bebauungsplan wird die Empfehlung aufgenommen, Dächer und Fassaden soweit als möglich zu begrünen.

Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Alle festgesetzten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind zum Schutz für Schmetterlinge und andere Insekten energieeffiziente LED-Leuchten mit reduziertem Blaulichtanteil zu verwenden.

Den noch zu beauftragenden Lichtplanern wird der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (www.natur.bayern.de) an die Hand gegeben.

Die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen

- Die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände soll technisch sichergestellt werden. Dies dient dem Biotopschutz und dem Schutz der darin vorkommenden Vogel- und Insektenarten. Die Lichtlenkung ist direkt nach unten zu richten.
- Die Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten im Außenbereich und die Verwendung von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum werden empfohlen. Dies unterbindet ein Anlocken und ein unmittelbares Verenden von Individuen.

stellen sicher, dass Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände vermieden wird und dass Insekten nicht mehr in Außenleuchten einfliegen können.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Die Bebauung soll auf den Flur-Nrn. 295/1, 296, 301, 302 der Gemarkung Willersdorf mit einer Größe von 2,12 ha entwickelt werden. Das Gebiet der Kellerwaldschänke liegt südlich der Verbindungsstraße St 2264, welche von Adelsdorf bis nach Neuses / Pautzfeld führt und derzeit dort an der St 2244 in einem Kreisverkehr endet. Die Staatsstraße 2264 bildet die Verbindung zwischen der St 2244 und der BAB A 73 und stellt die Hauptzufahrt zur Kellerwaldschänke und zu Willersdorf dar. Von der Staatsstraße 2264 erfolgt die Hauptzufahrt über die Stöckgasse zur Kellerwaldschänke. Durch die genannten öffentlichen Verkehrsstraßen ist das Gebiet der Kellerwaldschänke verkehrlich erschlossen. Auf dem Gelände der Kellerwaldschänke befinden sich 6 Parkplätze mit je 30 Stellplätzen, welche in der Lage sind, zum Betrieb der Kellerwaldschänke die notwendigen Gäste mit ausreichend Stellplätzen zu versorgen.

5.2 Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Der Baugrundtyp wird mit mäßig harten Festgesteinen, häufig mit Inhomogenitäten bestehend aus Sandstein, Kalkstein mit Zwischenlagen oder Einschaltungen von Ton-/Schluffstein, Mergelstein oder harten Festgesteinen (Konglomerat Brekzie) und Grauwacke beschrieben. Die mittlere Tragfähigkeit wird mit hoch bis sehr hoch klassifiziert.

Wechselhafte Gesteinsausbildung, überwiegend Sandsteine unterschiedlicher Festigkeit, mürbe bis hart, zum Teil stark verkieselt, sehr hart, harte dolomitische Bänke, zum Teil porös.

Einlagerung von Quarzgeröllen, Tongeröllen, zum Teil Karneol, zum Teil Kieselholz.

Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich um Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, selten Podsol-Pseudogley aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Sand bis Sandlehm (Sandstein), gering verbreitet über Sandstein, oft mittelschwer grabbar.

Im Umkreis von 500 m des Standortes gibt es keine Strukturlinien (z. B. Störungen oder andere tektonische Elemente).

Altlasten sind nicht bekannt.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept wird bestimmend im Bebauungsplan festgelegt. Die Gebäude werden in offener Bauweise mit Satteldächern und Dachneigungen von 10° bis 50° bzw. von 20° bis 50° bis zu einer Firsthöhe von maximal 15 m und einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8 auf dem nordöstlichen Geländebereich bestimmt.

Es sind in den Baugrenzen die künftigen baulichen Anlagen nach Lage und Höhe im Bebauungsplan frei, jedoch maximal auf die angegebene Firsthöhe begrenzt.

7. Erschließung des Sondergebietes „Kellerwaldschänke“

7.1 Erschließung

Alle Maßnahmen der Erschließung sind bereits vorhanden.

So ist die verkehrsmäßige Anbindung des Gebietes über die vorhandenen Straßen der Stöckgasse an die Staatsstraße St 2264 gegeben. Die Stöckgasse ist in der Lage das Verkehrsaufkommen zur Kellerwaldschänke abzuwickeln. Die weiteren Zufahrten in das Areal selbst sind wassergebunden vorhanden und sollen in der wassergebundenen Bauweise weiterhin verbleiben. Die innere Erschließung der neuen Bauten erfolgt durch Verlegung von Leitungen von den vorhandenen Anschlüssen aus.

7.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll weitestgehend auf der vorhandenen Parkplatzanlage untergebracht werden. Zusätzlich werden im Nordwesten stirnseitig zu dem Areal der Veranstaltungsscheune Senkrechtaufsteller 35 Stück angelegt.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Beim Bauvorhaben Kellerwaldschänke ist besonders hervorzuheben, dass das gesamte Gelände bereits umfassend eingegrünt und durchgrünt ist.

Im nördlichen Bereich bei dem geplanten Eigenheim mit Nebengebäuden und Einstellmöglichkeiten für die Betriebsfahrzeuge (Hoflader, Traktor, Anhänger) ist für Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes und für Eingrünung der Baukörper mit Bäumen und Sträuchern aus dem heimischen Artenspektrum zu sorgen. Obstgehölze dürfen ausdrücklich verwendet werden. Möglichst wenig Fläche soll vollständig versiegelt werden.

Im Umgriff des Betriebsgeländes stocken etwa ein Kilometer lange geschnittene Laubhecken aus hauptsächlich Hainbuche, gemischt mit Feldahorn und einzelnen anderen Arten, zur Raumaufteilung und Eingrünung, die alljährlich vom Inhaber Raimund Lunz geschnitten und gepflegt werden. Diese Hecken haben auch den Vorteil, dass das Areal ohne Zaun für Kinder sicher und abgegrenzt ist. Sie dürfen während der Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Stellenweise dürfen bei Bedarf für bessere Zufahrtsmöglichkeiten bis zu 8 Meter breite Lücken in die Hecken geschnitten werden, die nach dem Bauvorgang wieder nachgepflanzt werden müssen.

Der Autoverkehr wird an der Hauptzufahrt abgefangen mit einem belagsfreien Parkplatz unter hohen Bäumen (Eichen, Linden, Spitzahorn aus den 1980er Jahren gepflanzt). Auch für ankommende Freizeitradfahrer sind Areale zum Abstellen der Fahrräder vorhanden. Dieser vorhandene Parkplatz bleibt in seiner Größe unverändert, die in einzelnen Reihen stellenweise fehlenden Überhälter werden durch weitere Pflanzungen ergänzt.

Besonderes Kapital ist der schon in den 1980er Jahren gepflanzte Laubbaumbestand im Bereich des Biergartens und des Parkplatzes für die Besucher. Das Areal ist mit einem vitalen, gut gepflegten Baumbestand ausgestattet, der objektbezogen auf die Erweiterungsbauwerke hin abgestimmt werden soll. Der Gehölzbestand darf durch die geplanten Baumaßnahmen nicht verringert werden, der Baumbestand muss während der Baumaßnahmen optimal geschützt werden vor Beeinträchtigungen durch den Bauprozess.

Die geplanten neuen Wirtschaftsgebäude sowie die Veranstaltungsscheunen werden mit Baumarten aus dem heimischen Laubbaumartenspektrum so abgepflanzt, dass von Willerdorf her keine störenden Ansichten zutage treten werden. Verbleibende (bisher als Rasen- und Spielflächen genutzte) Freiflächen nach Errichtung der neuen Gebäude werden als Ausgleichs- und Ersatzflächen in Streuobstwiesen umgewandelt. Auf ca. 3.200 m² wird der Rasen durch Impfungen mit Wiesenkräutern und nur noch zweischüriger Mahd in eine kräuterreiche feuchte Wiese umgewandelt, je 100 m² wird ein Hochstamm-Obstbaum aus dem Sortiment Apfel, Birne, Zwetschge und Kirsche gepflanzt. Die Bäume werden mit Baumpfahl und Drahtseil gegen Wildschäden gesetzt, ein regelmäßiger Erziehungs- und Auslichtungsschnitt wird die optimale Kronenentwicklung gewährleisten. Auch die Stellplätze Senkrechtaufsteller werden randlich auf jedem fünften Stellplatz mit einem Hochstamm-Laubbaum überstellt.

Für eine potenziell vorhandene Population an Zauneidechsen wird ein Lesesteinriegel im Bereich der Streuobstwiese angelegt.

Diese dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dienenden Festsetzungen gelten, solange die Gebäude auf den Grundstücken Bestand haben. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen

dinglich als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden zur Sicherstellung ihres Fortbestandes.

9. Immissionsschutz

9.1 Lärmemissionen

Die Entwicklung des Sondergebietes „Kellerwaldschänke“ trägt insbesondere dem Verlangen von Siedlungsgebieten Rechnung, dass Lärmemissionen nicht unnötiger Weise in Wohnsiedlungen erzeugt werden oder die Anwohner belastet. Insofern ist das außerhalb liegende Sondergebiet „Kellerwaldschänke“ frei von möglichen Beeinträchtigungen des Lärms auf Anwohner. Sowohl Verkehrslärm, als auch Gewerbelärm im Zuge von Veranstaltungen wirken nicht auf Wohnbebauung ein.

9.2 Geruchsimmissionen

Die durch den Betrieb der Küche entstehenden Geruchsimmissionen können ohne Belästigung von Nachbarn in die Umwelt abgegeben werden.

9.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Das neue Sondergebiet „Kellerwaldschänke“ grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es ist davon auszugehen, dass kein Nutzungskonflikt zwischen den vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen auf das geplante Baugebiet besteht. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass es auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu Immissionen durch die Bewirtschaftung kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts und am Wochenende und an Feiertagen auftreten und sind durch die Nutzer des Sondergebietes „Kellerwaldschänke“ zu tragen.

9.4 Immissionen durch den Betrieb von haustechnischen Anlagen

Der Beurteilungspegel, der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufener Geräusche am maßgeblichen Immissionsort, stellt keine Beeinträchtigung dar, da keine Nachbarbebauung von den Immissionen beeinträchtigt wird.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Entwässerung

10.1.0 Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehalts- und Vorrangflächen.

Die Erschließung der Grundstücke mittels Wasserversorgung gilt als gesichert durch einen vorhandenen Brunnen, welcher 1985/1986 niedergebracht wurde. Der Brunnen weist eine ausreichende Schüttung auf Dauer auf. Der Brunnen ist bis in eine Tiefe von ca. 30 m abgeteuft. Die technische Ausführung des Brunnens ist im Detail unbekannt. Er wird aber alljährlich durch die Abteilung Gesundheitsamt am Landratsamt Forchheim wiederkehrend überprüft.

10.1.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird derzeit und soll künftig über das vorhandene Abwasserdrucksystem dem Entwässerungssystem im Ortsteil Willersdorf, Gemeinde Hallerndorf

zugeführt und in der vorhandenen gemeinsamen zentralen Kläranlage von Eggolsheim und Hallerndorf mechanisch und vollbiologisch gereinigt werden.

10.1.2 Regenwasserbeseitigung

Das Regenwasser soll vor Ort den vorhandenen Entwässerungseinrichtungen nach vorherigem Durchfluss durch ein Rückhaltebecken zugeführt werden. Aufgrund der Nutzung und der Frequentierung wird eine Niederschlagswasserreinigung nach DWA-A 102 nicht erforderlich.

10.2 Versorgung mit Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Stromversorgung:

Die Stromversorgung ist durch einen vorhandenen Anschluss an das Versorgungsnetz des Bayernwerkes gegeben. Nach Angabe des Betreibers wird die maximal elektrische Leistung 63 A, welche durch die Anbindung gegeben ist, auch für die künftigen Bauten ausreichend sein.

Fernwärme:

Ein Fernwärmeanschluss wird nicht hergestellt.

Gas:

Ein Gasanschluss wird nicht hergestellt.

Telekommunikation:

Die Liegenschaft verfügt über einen Anschluss an das Versorgungsnetz der Telekom.

10.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Forchheim gewährleistet und ist damit sichergestellt.

Die Information zur Bauleitplanung im Abfallrecht wird beachtet und umgesetzt.

10.4 Verkehr

Das Verkehrsaufkommen in den Spitzenzeiten wird sich nicht verändern, da die Kellerwaldschänke selbst als Bierkeller in den Sommermonaten bei warmen Temperaturen belegt wird. Die neu geschaffenen Einrichtungen, wie Veranstaltungsscheunen bzw. Kapelle u. a. werden zu Zeiten Saison aufweisen, wenn die Kellerwaldschänke als Biergartenbetrieb Betriebsruhe aufweist. Die Belastungssituation der Einmündung Stöckgasse in die Staatsstraße 2264 weisen keine Mängel auf und die Verkehrsabwicklung wurde an dieser Stelle bereits in der Vergangenheit ohne Probleme realisiert.

Weitere zusätzliche Verkehrsbelastungen über die bereits in der Vergangenheit hinaus vorhandenen Verkehrsbelastungen werden nicht auftreten.

Die Zufahrten werden für Feuerwehrfahrzeuge nach den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr nach Art. 5 BayBO ausgelegt.

Die DIN 18040, Teil 3, gilt für öffentliche Wege sowie Flächen und ist hier anzuwenden. Aufgrund der Vielzahl der Beschäftigten und der vorgesehenen Stellplätze sind auch ausreichend Behindertenstellplätze zu erstellen.

Die Größe soll der DIN-Größe von 3,50 x 5,00 m entsprechen. Hierbei soll die Längsneigung nicht mehr als 3 % und die Querneigung nicht mehr als 2 % betragen. Die Bewegungsflächen und nutzbaren Gehwegbreiten sollen eben, erschütterungsarm und berollbar sein.

11. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

2. Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:

2.1 Art der baulichen Nutzung:

Sondergebiet:

§ 11 Sonstige Sondergebiete

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht:

Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,

Ladengebiete,

Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,

Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, ...

2.2 Maß der baulichen Nutzung:

Nutzungsschablone 1 und 3:	Grundflächenzahl von 0,4
	Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 BauNVO:
Nutzungsschablone 2:	Grundflächenzahl von 0,2
	Grundflächenzahl von 0,2 gemäß § 19 BauNVO:

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Abs. 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Gebäudeoberkante:

Höhe der Gebäudeoberkante – Nutzungsschablone 1, Firsthöhe 15 m:

Höhe der Gebäudeoberkante – Nutzungsschablone 3, Firsthöhe 11 m:

Die festgesetzten Gebäudehöhen sollen die Voraussetzung für eine flächensparende Bauweise gewährleisten ohne, dass die Gebäude die angrenzende Bebauung zu sehr dominieren und das Landschaftsbild stören.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen:

Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO:

Die Baugrenzen wurden großzügig festgesetzt, damit die jeweiligen Vorhaben in dem Grundstück im Sinne einer flächensparenden Bebauung möglichst optimal ausgenutzt werden können.

3. Weitergehende Festsetzungen:

Nutzungen:

Den einzelnen Flächen werden Nutzungen zugewiesen, an denen bei der späteren baulichen Realisierung festgehalten wird und die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen umgesetzt werden.

Zu schützender und erhaltender Bestand der Schutzgebiete und Biotope:

FFH-Gebiet Untere Mark 6231-371

Biotopfläche 6231-1130-003

Biotopfläche 6231-1130-002

Biotopfläche 6231-1130-001

**Ausgleichs-/Ersatzflächen für Eingriff in Natur und Landschaft laut
Kompensationsberechnung:**

- | | |
|----------------------|--|
| A1 auf Fl. Nr. 302 | Aufwertung zur Streuobstwiese 2.000 m ² : Anpflanzung von 20 Hochstamm-Obstbäumen, Qualität 14-16 cm STU, aus dem Artenspektrum Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche, Pflanzung mit Baumpfahl und Stammschattierung, regelmäßiger Erziehungs- und Pflegeschnitt erforderlich, die Wiese ist bereits artenreich. Die Wiese darf nur zweimal im Jahr im Frühsommer und im Spätsommer gemäht werden. |
| A2 auf Fl. Nr. 302 | Aufwertung zur artenreichen Wiese auf 650 m ²
Ansaat einer kräuterreichen Wiesenmischung für frische Bereiche, Herkunftsgebiet. Dabei wird autochthones Saatgut der Herkunftsregion Nr. 12 Fränkisches Hügelland vorgeschrieben. Geeignet ist z.B. die Sorte Blumenwiese des zertifizierten Regio-Saatgutherstellers Rieger Hofmann oder ein Produkt ähnlicher Qualität. Der Nachweis über die Verwendung des zertifizierten Regiosaatgutes ist der Genehmigungsbehörde unaufgefordert vorzulegen. Die Wiese darf nur zweimal im Jahr im Frühsommer ab 15.06. und im Spätsommer gemäht werden. |
| A3 auf Fl. Nr. 295/1 | Eingrünung unteren Festscheune durch mindestens 5 Großbäume auf der nach Westen zeigenden Seite aus der Artenliste Stiel-Eiche, Winter-Linde und/oder Berg-Ahorn, gepflanzt werden Hochstämme, 3xv mDB, Qualität 14-16 cm STU, Dreibock, Stammschutz, regelmäßiger Erziehungs- und Pflegeschnitt |
| A4 auf Fl. Nr. 301 | Begrünung neue Parkplätze durch Pflanzung fünf heimischer Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume, Qualität 14-16 cm STU, die erforderlichen Stellplätze werden am Westrand des Geländes mit Großbäumen überpflanzt auf jedem fünften Stellplatz. |
| A5 auf Fl. Nr. 301 | Eingrünung oberen Festscheune durch mindestens 5 Großbäume auf der nach Westen zeigenden Seite aus der Artenliste Stiel-Eiche, Winter-Linde und/oder Berg-Ahorn, gepflanzt werden Hochstämme, 3xv mDB, Qualität 14-16 cm STU, Dreibock, Stammschutz, regelmäßiger Erziehungs- und Pflegeschnitt |
| A6 auf Fl. Nr. 301 | Aufwertung zur artenreichen Wiese auf 850 m ² :
Ansaat einer kräuterreichen Wiesenmischung für frische Bereiche, Herkunftsgebiet. Dabei wird autochthones Saatgut der Herkunftsregion Nr. 12 Fränkisches Hügelland vorgeschrieben. Geeignet ist z.B. die Sorte Blumenwiese des zertifizierten Regio-Saatgutherstellers Rieger Hofmann oder ein Produkt ähnlicher Qualität. Der Nachweis über die Verwendung des zertifizierten Regiosaatgutes ist der Genehmigungsbehörde |

unaufgefordert vorzulegen. Die Wiese darf nur zweimal im Jahr im Frühsommer ab 15.06. und im Spätsommer gemäht werden.

A7 auf Fl. Nr. 302 Ergänzungspflanzung Großbäume auf Parkplatz der Kellerwaldschänke aus der Artenliste Stiel-Eiche, Winter-Linde und/oder Berg-Ahorn, gepflanzt werden Hochstämme, 3xv mDB, Qualität 14-16 cm STU, Dreibock, Stammschutz, regelmäßiger Erziehungs- und Pflegeschnitt

Regelungen/CEF-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz:

V 1: Erforderliche Fällarbeiten und Gehölzschnitt an den Hecken sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Die gesetzlich vorgegebene Schonzeit wird dadurch rechtsverbindlich eingehalten.

V 2: Regelmäßiges Mähen aller Rasenflächen in der Saison alle 3 Wochen bis zur geplanten Baufeldfreimachung zur Vergrämung potenzieller Zauneidechsenpopulation oder Feldlerchenbruten.

V 3: Einbringen von einem 10 m² großen Lesesteinhaufen in die geplanten Streuobstwiesenbereiche auf Fl. Nr. 301 zur Aufwertung des potenziellen Lebensräume der Zauneidechse in Randlage zu Hecken- bzw. Waldbeständen.

V 4: Einzäunung von Baumbeständen im Baufeldbereich mit hohen Bretterschutzgittern im Bereich der Kronentraufbereiche zur Vermeidung von Befahrung der Wurzelteller und Lagerung von Baumaterial und Werkzeug.

V 5: Aufhängen von 5 Nistkästen für Vogelarten und 5 Kästen für Fledermäuse aus Holz oder Holzbeton, z. B. Fa. Schwegler, die Einflugöffnungen der Quartiere sind freizuhalten von Bewuchs, die Kästen jährlich zu reinigen und die Fledermauskästen mit einem Symbol an den Bäumen zu kennzeichnen

V 6: Umsichtiger Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen im Bereich der Baustelle.

V 7: Beibehaltung der versiegelungsoffenen Bodenbeläge im Außenbereich durch Anlage wasser-gebundener Flächen, Verzicht auf großflächige Asphalt- oder Pflasterflächen.

V 8: Festsetzung eines umfassenden Verbots zur Veranstaltung von Feuerwerken zum Schutz von Fledermäusen und vor Umweltverschmutzung im Nahbereich des FFH-Gebiets und der gesetzlich geschützten Biotope

V 9: Anbringen von Amphibienschutzgittern im Randbereich der Baufelder vor Beginn der Baumaßnahmen in Absprache mit der UNB mit regelmäßiger täglicher Kontrolle und Rettung der abgefangenen Reptilien und Amphibien.

Zum Schutz von Insekten ergehen folgende Hinweise und werden auch auf dem Bebauungsplan unter C: Hinweise – Lichtschutz aufgeführt:

- Die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände wird technisch empfohlen. Dies dient dem Biotopschutz und dem Schutz der darin vorkommenden Vogel- und Insektenarten. Die Lichtlenkung ist direkt nach unten zu richten.
- Die Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten im Außenbereich und die Verwendung von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum werden empfohlen. Dies unterbindet ein Anlocken und ein unmittelbares Verenden von Individuen.

12. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der öffentlichen Erschließung werden nicht entstehen. Die öffentliche Erschließung der Liegenschaft ist bereits realisiert. Weitere Kosten werden nicht entstehen. Die Kosten der inneren Erschließung werden durch den Vorhabenträger, dem Betreiber der Kellerwaldschänke, getragen.

Ein Vorhabens- und Erschließungsplan wird als Grundlage eines Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde Hallerndorf und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

13. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

13.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Forchheim oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

13.2.1 Immissionsschutz

Nachdem die Kellerwaldschänke von der Bebauung Willersdorf ca. 550 m entfernt liegt und keine gefährlichen Emissionen verursacht, sind keine immissionsgefährdeten Objekte vom Vorhaben betroffen.

13.2.2 Landschafts- und Naturschutz

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die naturschutzfachliche Gebietsbedeutung ist wegen der vielfältigen unterschiedlichen Nutzungstypen des als Kellerwirtschaft mit weitläufigen Freischankflächen genutzten Areals von mittlerer Qualität, eher nährstoffarm und mäßig artenreich.

Das Verfahrensgebiet selbst umfasst keine naturschutzfachlich ausgewiesenen Schutzgebiete.

13.2.2.1 Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen des Bestandes

Übersicht:

Bei dem Vorhabensgebiet handelt es sich im südlichen Bereich um einen seit den 1950er Jahren genutzten Standort der Kellerwaldschänke und ihres Umgriffs. Das Vorhabensgebiet weist verschiedene Lebensraumtypen auf, geschnittene Laubhecken, Biergartenbäume, Parkplatzüberhälter, Einzelsträucher, Fassadenbegrünungen, hoftypische Ruderalgesellschaften, Streuobst, Freiflächen verschiedener Nutzungsintensität, Bodenbeläge aus Schotter, wassergebundener Decke, Beton oder Granit und Mauern aus alten Sandsteinen, alter Gebäudebestand mit Ritzen und Spalten und hohem Potenzial an Lebensräumen. Schutzgebiete des amtlichen Naturschutzes sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Vorhabensgebiet:

Schutzgut Arten und Lebensraum Biototyp Hecken und Feldgehölze

Die Bedeutung als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten ist mittel, die Bedeutung für weitere zu berücksichtigende Arten ist mittel. Die Gehölzbestände auf dem Gelände bleiben vollumfänglich erhalten. In der Artenschutzkartierung wurde im Jahr 1980 auf dem Gelände der Kellerwaldschänke ein Neuntöter beschrieben. Wegen der vollumfänglichen Erhaltung aller Gehölze und Hecken werden die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG nicht berührt.

Schutzgut Arten und Lebensraum Biototyp Teiche und Feuchtwiesen

Der amphibische und aquatische Lebensraum der in der Umgebung gelegenen Teiche und ihrer krautigen Säume sowie der umgebende Gehölzbestand wird durch die geplanten Bauvorhaben nicht berührt und bleibt vollumfänglich in seiner hohen Bedeutung erhalten. Der auf dem Gelände als leergelaufener Folienteich enthaltene künstliche Teich kann nicht mehr als Wasserlebensraum bezeichnet werden. Er ist inzwischen für aquatische Organismen nicht mehr als Lebensraum verfügbar. Laut Artenschutzkartierung wurden in den umgebenden Teichen verschiedene Froscharten, die Erdkröte, Teichmolch, Gemeine Winterlibelle, Ringelnatter und der europäische Biber kartiert. Auf umgebenden Feuchtwiesen, Nasswiesen bzw. Seggenrieden wurden Wiesenbrüter wie Bekassine und Braunkehlchen in den 1980er Jahren beschrieben. Beobachtungen der Bekassine reichen bis in die 2010er Jahre. Die bezeichneten Feucht- und Nasswiesenbestände werden von der Baumaßnahme nicht berührt, Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbote nach §44 BNatSchG können ausgeschlossen werden. Störungen durch den Biergartenbetrieb in der Umgebung sind die betr. im und am Wasser lebenden Amphibien und Vogelarten seit Jahrzehnten gewöhnt und in ihrem Lebensrhythmus nicht betroffen.

Schutzgut Arten und Lebensraum Biototyp Offenland

Auf dem Gelände des „Lunzkellers“ beschreibt die Artenschutzkartierung 2015 Sightungen von Weißstorch, Feldlerche und Zauneidechse.

Der Weißstorch ist als Nahrungsgast in das Gelände eingeflogen und wird vom geplanten Bauvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Er hat auf dem Gelände der Kellerwaldschänke keinen Brutplatz, wird vom geplanten Vorhaben höchstens bei der Nahrungsaufnahme zeitweise gestört und kann den Bereich vermeiden. Ein Tötungsrisiko besteht nicht.

Das Vorkommen der Feldlerche ist ebenso zu werten. Wegen der bisher häufigen Mahden aller Rasenflächen gibt es vor Ort keine Brutplätze. Die Feldlerche wird vom geplanten Bauvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt, gestört oder gar getötet.

Vorkommen der Zauneidechse auf dem Gelände der Kellerwaldschänke können vom Eigentümer des Geländes ausgeschlossen werden.

Durch das bearbeitende Landschaftsplanungsbüro wurden im Sommer 2025 vier Begehungen der Kellerwaldschänke zur Überprüfung örtlicher Vorkommen der Zauneidechse zu unterschiedlichen Tageszeiten durchgeführt.

1. Beobachtungstermin im Plangebiet am 13.05.2025, vormittags zwischen 7.00 Uhr und 8.30 Uhr, Temperatur zwischen 18°C und 19°C, Himmel klar, kaum Wind
Extensiv genutzte Bereiche im Baugebiet finden sich vor allem im Bereich des Kohlenmeilers auf der Flurnummer 301 mit Reisighaufen, Resten des letztjährigen Kohlenmeilers, Böschungen, Steinablagerungen

Begehung des gesamten Areals des Sondergebietes, keine Sichtung, keine akustischen Signale wie Rascheln am Boden trotz Absuchen offener Stellen am Boden mit langsamer und leiser Annäherung, Wärmebildoptik eingesetzt (Fa. Kahles, HELIA TI 25)

keine Vorkommen von Eidechsen oder anderen Reptilien erkennbar!

2. Beobachtungstermin im Plangebiet am 02.06.2025, nachmittags zwischen 15.00 Uhr und 16.30 Uhr, Temperatur zwischen ca. 23°C, Himmel heiter, kaum Wind,

Begehung des gesamten extensiv genutzten Areals (s. o.) des Baugebietes, keine Sichtung, keine akustischen Signale wie Rascheln am Boden, auch Weg begangen am Westrand des Geländes, offene Stellen am Boden intensiv abgesucht mit langsamer und leiser Annäherung, Fernglas benutzt und Wärmebildoptik eingesetzt

keine Vorkommen von Eidechsen oder anderen Reptilien erkennbar!

3. Beobachtungstermin im Plangebiet am 11.07.2025, vormittags zwischen 9.00 Uhr und 10.30 Uhr, Temperatur zwischen 22°C und 23°C, Himmel heiter, kaum Wind

Begehung des gesamten extensiv genutzten Areals (s. o.) des Baugebietes, keine Sichtung, keine akustischen Signale wie Rascheln am Boden, offene Stellen am Boden intensiv abgesucht mit langsamer und leiser Annäherung, Fernglas benutzt und Wärmebildoptik eingesetzt, auch Jagdhund dabeigehabt, der keine Witterung von bodenlebenden Tierarten angezeigt hat (auch keine Feldmäuse oder dgl.)

keine Vorkommen von Eidechsen oder anderen Reptilien erkennbar!

4. Beobachtungstermin im Plangebiet am 17.07.2025, morgens zwischen 7.30 Uhr und 9.00 Uhr, Temperatur zwischen 17°C und 18°C, Himmel bedeckt bis sonnig, kaum Wind,

Begehung des gesamten extensiv genutzten Areals (s. o.) des Baugebietes, keine Sichtung, keine akustischen Signale wie Rascheln am Boden, auch Weg begangen am Westrand des Geländes, offene Stellen am Boden intensiv abgesucht mit langsamer und leiser Annäherung, Fernglas und Wärmebildgerät benutzt, Jagdhund dabeigehabt, der keine Witterung von bodenlebenden Tierarten angezeigt hat (auch keine Feldmäuse oder dgl.)

keine Vorkommen von Eidechsen oder anderen Reptilien erkennbar!



Aufgrund der eigenen Beobachtungen konnte ein Vorkommen von adulten Zauneidechsen auf dem Gelände des Sondergebietes ausgeschlossen werden. Daher wurde auch keine Suche nach Jungtieren mehr durchgeführt.

Gleichwohl werden die Risiken für die potenzielle Population der Zauneidechse an Ranken innerhalb des Geländes und im Umfeld des Kohlenmeilers gewürdigt und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen festgesetzt. Durch die häufigen Intervalle der Rasenpflege besteht hier bei Baufeldfreimachung kaum ein Risiko der Populationsschädigung, da sich die Zauneidechse gerne im höheren Gras fortbewegt zur Jagd nach Insekten. Ein Tötungsrisiko wird dadurch minimiert, die Fortpflanzungsstadien sowie die potenziellen Fortpflanzungsstätten in den Gehölzbeständen des umliegenden Waldes werden nicht angetastet

bzw. bleiben vollumfänglich erhalten. Somit kann ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert. Das Tötungsrisiko z.B. durch Überfahren bleibt auf dem gleichen Niveau wie vor den Maßnahmen, da sich die Frequenz und Geschwindigkeit der Befahrung des Geländes nicht maßgeblich erhöht, somit ist das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfüllt. Die verbleibenden Maßnahmen stören die Fortpflanzung und Nahrungsaufnahme nicht, so dass eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Die kleinklimatischen Verhältnisse sowie die weiteren Standortfaktoren, wie strukturierende Objekte, Sträucher, Hecken bleiben vollständig erhalten. Lesesteinhaufen, etc. werden an neuen Lebensräumen geschaffen. Es können selbstständig neue Nischen erschlossen werden. Ein Schädigungsverbot für Tiere nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gilt daher.

Vor Beginn der Baumaßnahmen wird zum Schutz von Reptilien und Amphibien, deren Vorkommen im Vorhabensgebiet nicht ausgeschlossen werden kann, ein die Tiere ablenkender Amphibienschutzzaun errichtet mit bodeneben eingesetzten Falleimern, die täglich geleert werden müssen in der Wanderzeit.

FFH-Gebiet Untere Mark:

Schutzgut Arten und Lebensraum Biotoptyp Wald – FFH-Gebiet Untere Mark

Der im Osten angrenzende Waldbestand wird durch die geplanten Bauvorhaben nicht berührt und bleibt vollumfänglich in seiner hohen Bedeutung erhalten.

Vorkommen Pflanzen der Artenlisten der FFH-Richtlinie: Kein Bauvorhaben im Wald, daher keine Artbetroffenheit. Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Vorkommen Amphibien der Artenlisten der FFH-Richtlinie: Kein Bauvorhaben an Teichen und offenen Gewässern, daher keine Artbetroffenheit. Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Die im FFH-Gebiet nachgewiesenen Wasserbewohner Nördlicher Kammolch und Steinkrebs kommen nicht in der Nähe des Bauvorhabens vor.

Vorkommen Käfer der Artenlisten der FFH-Richtlinie: Kein Bauvorhaben im Wald und an alten Bäumen bzw. Totholz, daher keine Artbetroffenheit. Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Der Käfer Eremit als totholzbewohnende Art, die im FFH-Gebiet nachgewiesen wurde, ist vom Bauvorhaben nicht betroffen, weil es im Vorhabensgebiet selbst keine Totholzvorkommen gibt, damit Störungs- und Tötungstatbestände nicht geschehen werden.

Vorkommen Reptilien der Artenlisten der FFH-Richtlinie: Kein Bauvorhaben im Wald im FFH-Gebiet, auf Lichtungen oder Lesesteinriegeln, daher keine Artbetroffenheit. Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Vorkommen Fledermäuse der Artenlisten der FFH-Richtlinie: Kein Bauvorhaben im Wald, durch die Waldfledermausarten (nachgewiesene Art Bechstein-Fledermaus *Myotis bechsteinii*) betroffen sein könnten, daher keine Artbetroffenheit. Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Nachgewiesen im FFH-Gebiet wurde das Große Mausohr (*Myotis myotis*), das nicht an einen Lebensraum spezialisiert angepasst ist und einen großen Aktionsradius über teilweise mehrere Kilometer hat. Teilweise bildet die offene Kulturlandschaft einen Sekundärlebensraum oder wird überflogen, um zum Jagdhabitat zu gelangen (Großes Mausohr). Die eigentlichen Offenlandarten bevorzugen strukturreiche Landschaften. Somit sind die Maßnahmen, die mit einer Reduzierung der Strukturvielfalt einhergehen eingriffsrelevant. Generell lässt sich sagen, dass die Fledermäuse von den geplanten Maßnahmen nicht oder sehr gering betroffen sind. Sie besitzen einen großen Aktionsradius, innerhalb dessen kurzfristig auf andere Nahrungshabitate ausgewichen werden

kann. Wochenstuben oder Winterquartiere werden nicht beeinträchtigt. Es werden keine Leitstrukturen eingebracht oder entfernt, die einen Ausflug behindern. Direkte Wanderrouten von der Siedlung zu den Wäldern sind nicht von den Maßnahmen betroffen. Weder die Fledermäuse des Offenlandes noch die, die das Offenland als Sekundärlebensraum oder als Wanderroute nutzen, sind weder direkt noch indirekt von den Maßnahmen betroffen. Die extensiven Strukturen im Verfahrensgebiet werden erhalten. Ein direktes Tötungsrisiko nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG geht von den Maßnahmen und den damit verbundenen Auswirkungen nicht aus. In der Aktivitätsphase der nacht- bzw. dämmerungsaktiven Tiere ist das Kollisionsrisiko sehr gering, und wird durch die Baumaßnahmen nicht erhöht. Durch die Maßnahmen werden weder Fortpflanzungshabitate (Wochenstuben) noch Ruhehabitate (Winterquartiere) beeinträchtigt oder Tiere werden bei der Fortpflanzung oder Ruhe gestört oder gehindert. Das Nahrungshabitat wird leicht verändert, behält aber seinen strukturierten Charakter mit extensiv genutzten Flächen. Ein Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und Schädigungsverbot für Tiere nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist damit erfüllt.

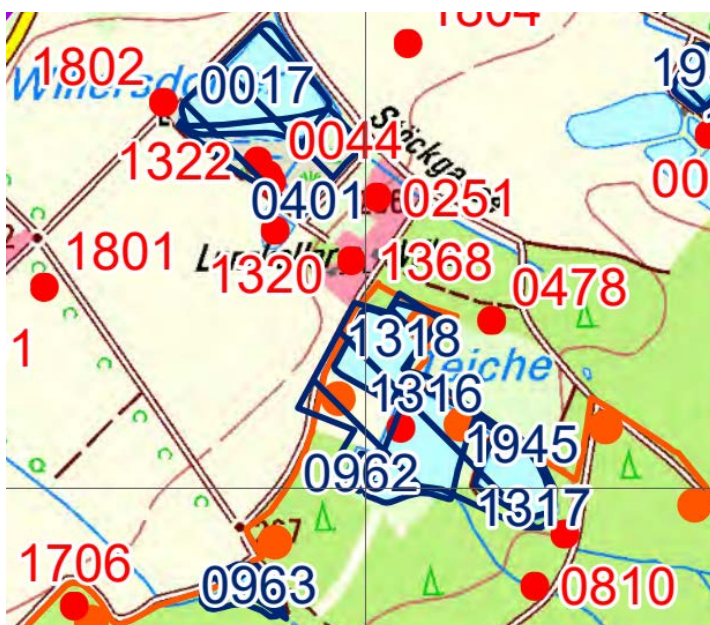


Abbildung 1: Kartenauszug aus dem Messtischblatt 6231 im Bereich der Kellerwaldschänke

Die Festsetzung eines umfassenden Verbots zum Abbrennen von Feuerwerken dient zum Schutz der Fledermausvorkommen und von Umweltverschmutzung im Nahbereich des FFH-Gebiets „Untere Mark“ und der gesetzlich geschützten Biotope, die als Jagdreviere der Fledermäuse gelten.

Berechnung des Biotopwertes des Ausgangszustandes im Verfahrensgebiet:

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Fl. Nr. 302:

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
Rasen	2.700	G4 Trittrasen 3 WP je m ²	0,4	3.240
Geschnittene Hecken	720	B141 5 WP je m ²	0,4	1.440
Schotter- und Lagerflächen	1.500	V32 gering 1 WP je m ²	0,4	600

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kellerwaldschänke“
mit integriertem Grünordnungsplan, Gemeinde Hallerndorf

Aufgelassener Folienteich mit Umgriff	560	S22 Sonstige naturfremde bis künstliche Stillgewässer gering 3 WP je m²	0,4	672
Kleingebäude und Schuppen	270	X4 keine 0 WP je m²	0,4	0
Geschotterter Parkplatz mit Baumüberstand	2.500	V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen gering 3 WP je m²	0,4	3.000
Offene Pflasterfläche	700	V32 gering 1 WP je m²	0,4	280
Summen	8.950			9.232

Fl. Nr. 301 (SO Bierkeller GRZ 0,4):

Bezeichnung	Fläche m²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
Rasen	1.959	G4 Trittrasen 3 WP je m²	0,4	2.351
Summen	1.959			2.351

Fl. Nr. 301 (SO Parkplätze GRZ 0,2):

Bezeichnung	Fläche m²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
Rasen	1.811	G4 Trittrasen 3 WP je m²	0,2	1.087
Baumhecke	400	B312 Einzelbäume mittlere Ausprägung mittel 9 WP je m²	0,2	720
Gebäude	30	X4 keine 0 WP je m²	0,2	0
Summen	2.241			1.807

Fl. Nr. 296:

Bezeichnung	Fläche m²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
Gebäude	380	X4 keine 0 WP je m²	0,4	0
Offenes Pflaster	500	V32 gering 1 WP je m²	0,4	200
Schotterwege und -flächen	1.500	V32 gering 1 WP je m²	0,4	600
Baumbestand Biergarten	1.900	B312 Einzelbäume mittlere Ausprägung mittel	0,4	6.840

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kellerwaldschänke“
mit integriertem Grünordnungsplan, Gemeinde Hallerndorf

		9 WP je m ²		
Geschnittene Hecken	300	B141 5 WP je m ²	0,4	600
Summen	4.580			8.240

Fl. Nr. 295/1:

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
Rasen	3.090	G4 Trittrasen 3 WP je m ²	0,4	3.708
Beachvolleyballplatz	120	V32 gering 1 WP je m ²	0,4	48
Geschnittene Hecken	120	B141 5 WP je m ²	0,4	240
Baumhecke	200	B312 Einzelbäume mittlere Ausprägung mittel 9 WP je m ²	0,4	720
Summen	3.530			4.716

Zusammenfassung nach Biotoptypen

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
Rasen	7.749	G4 Trittrasen 3 WP je m ²	0,4	9.299
Rasen	1.811	G4 Trittrasen 3 WP je m ²	0,2	1.087
Geschnittene Hecken	1.140	B141 5 WP je m ²	0,4	2.280
Baumhecke	200	B312 Einzelbäume mittlere Ausprägung mittel 9 WP je m ²	0,4	720
Baumhecke	400	B312 Einzelbäume mittlere Ausprägung mittel 9 WP je m ²	0,2	720
Schotter- und Lagerflächen	1.500	V32 gering 1 WP je m ²	0,4	600
Beachvolleyballplatz	120	V32 gering 1 WP je m ²	0,4	48
Offenes Pflaster	1.200	V32 gering 1 WP je m ²	0,4	480
Schotterwege und Schotterflächen	1.500	V32 gering 1 WP je m ²	0,4	600
Gebäude	410	X4 keine 0 WP je m ²	0,4/0,2	0
Kleingebäude und Schuppen	270	X4 keine 0 WP je m ²	0,4	0
Aufgelassener Folienteich mit Umgriff	560	S22 Sonstige naturfremde bis künst-	0,4	672

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kellerwaldschänke“
mit integriertem Grünordnungsplan, Gemeinde Hallerndorf

		liche Stillgewässer gering 3 WP je m²		
Geschotterter Parkplatz mit Baumüberstand	2.500	V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen gering 3 WP je m²	0,4	3.000
Baumbestand Biergarten	1.900	B312 Einzelbäume mittlere Ausprägung mittel 9 WP je m²	0,4	6.840
Summen	21.260			26.346 WP

Zusammenfassung Bestandsbewertung und Ausgleichsbedarf:

Flurnummer	Fläche m²	Ausgleichsbedarf (WP)
Fl. Nr. 302	8.950	9.232
Fl. Nr. 301	1.959	2.351
Fl. Nr. 301	2.241	1.807
Fl. Nr. 296	4.580	8.240
Fl. Nr. 295	3.530	4.716
Summe	21.260	26.346 WP

Der gesamte Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft mit GRZ 0,4 im Sondergebiet Kellerwaldschänke und GRZ 0,2 im Sondergebiet Parkplätze liegt bei 26.346 Wertpunkten.

13.2.2.2 Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche m²	Bewertung neu (WP)	abzügl. Ausgangszustand	Ausgleichsumfang (WP)
Rasenflächen	2.540	7.620	7.620	0
Streuobstwiesen junge Ausprägung B431	2.700	21.600	8.100 (vorher G4, 3 WP je m²)	13.500
Extensivgrünland artenreich G212	1.500	12.000	4.500 (vorher G4, 3 WP je m²)	7.500
Geschnittene Hecken	1.140	2.280	2.280	0
Baumhecke + Baumbestand Biergarten	2.745	9.162	9.162	0
Geschotterter Parkplatz mit Baumüberstand	2.500	3.000	3.000	0
Pflasterflächen, Schotterflächen bzw. wassergebundene Flächen	4.500	1	4.500	0
Pflasterflächen, Schotterflächen bzw. wassergebundene Flächen	500	1	1.500	- 1.000

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kellerwaldschänke“
mit integriertem Grünordnungsplan, Gemeinde Hallerndorf

Gebäude, Kleingebäude, Carport, Tinyhäuser*	2.400	0	0	0
Summen	20.525			20.000 WP

Bei Erhaltung der kompletten Hecken und Baumbestände auf dem gesamten Gelände und Umwandlung weiter Trittrassenflächen in artenreiche Wiesenbestände mit Bepflanzung von Obstbäumen erzielt man 20.000 Wertpunkte.

Wegen der umfassenden Durchgrünung des gesamten Geländes wird ein Planungsfaktor von 5 % zum Abzug gebracht.

Kompensationsbedarf total	26.346 WP
Abzüglich Planungsfaktor 5%	1.317 WP
Kompensationsbedarf tatsächlich	25.029 WP
Ausgleich auf Gelände Sondergebiet Kellerwaldschänke	20.000 WP
Defizit	ca. 5.030 WP

Das Defizit von 5.030 Wert- bzw. Ökopunkten muss auf dem Gemeindegebiet von Hallerndorf an anderer Stelle ausgeglichen werden. Hierzu wird der Vorhabensträger Lunz die Ökopunkte bei einem Drittanbieter zukaufen. Diese werden im Grundbucheintrag der Fläche gesichert und bei der Gemeinde Hallerndorf als Ökofläche im Ökoflächenkataster geführt und sind auf die Dauer der Nutzung des komplett fertiggestellten Bauvorhabens mit entsprechenden Landschaftspflegemaßnahmen zu entwickeln bis zum Zielzustand, zu sichern und langfristig zu erhalten.

Bei Durchführung aller vorgestellten Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollumfänglich ausgeglichen.

13.2.2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG:

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf den im Plan mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes „Kellerwaldschänke“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

Ausgleichs-/Ersatzflächen für Eingriff in Natur und Landschaft

Ausgleichs-/Ersatzflächen für Eingriff in Natur und Landschaft laut Kompensationsberechnung:

A1 auf Fl. Nr. 302	Aufwertung zur Streuobstwiese 2.000 m²: Anpflanzung von 20 Hochstamm-Obstbäumen, Qualität 14-16 cm STU, aus dem Artenspektrum Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche, Pflanzung mit Baumpfahl und Stammschattierung, regelmäßiger Erziehungs- und Pflegeschnitt erforderlich, die Wiese ist bereits artenreich. Die Wiese darf nur zweimal im Jahr im Frühsommer und im Spätsommer gemäht werden.
A2 auf Fl. Nr. 302	Aufwertung zur artenreichen Wiese auf 650 m² Ansaat einer kräuterreichen Wiesenmischung für frische Bereiche, Herkunftsgebiet. Dabei wird autochthones Saatgut der Herkunftsregion Nr. 12 Fränkisches Hügelland vorgeschrieben. Geeignet ist z.B. die Sorte

- | | |
|----------------------|--|
| | Blumenwiese des zertifizierten Regio-Saatgutherstellers Rieger Hofmann oder ein Produkt ähnlicher Qualität. Der Nachweis über die Verwendung des zertifizierten Regiosaatgutes ist der Genehmigungsbehörde unaufgefordert vorzulegen. Die Wiese darf nur zweimal im Jahr im Frühsommer ab 15.06. und im Spätsommer gemäht werden. |
| A3 auf Fl. Nr. 295/1 | Eingrünung unteren Festscheune durch mindestens 5 Großbäume auf der nach Westen zeigenden Seite aus der Artenliste Stiel-Eiche, Winter-Linde und/oder Berg-Ahorn, gepflanzt werden Hochstämme, 3xv mDB, Qualität 14-16 cm STU, Dreibock, Stammschutz, regelmäßiger Erziehungs- und Pflegeschnitt |
| A4 auf Fl. Nr. 301 | Begrünung neue Parkplätze durch Pflanzung fünf heimischer Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume, Qualität 14-16 cm STU, die erforderlichen Stellplätze werden am Westrand des Geländes mit Großbäumen überpflanzt auf jedem fünften Stellplatz. |
| A5 auf Fl. Nr. 301 | Eingrünung oberen Festscheune durch mindestens 5 Großbäume auf der nach Westen zeigenden Seite aus der Artenliste Stiel-Eiche, Winter-Linde und/oder Berg-Ahorn, gepflanzt werden Hochstämme, 3xv mDB, Qualität 14-16 cm STU, Dreibock, Stammschutz, regelmäßiger Erziehungs- und Pflegeschnitt |
| A6 auf Fl. Nr. 301 | Aufwertung zur artenreichen Wiese auf 850 m ² :
Ansaat einer kräuterreichen Wiesenmischung für frische Bereiche, Herkunftsgebiet. Dabei wird autochthones Saatgut der Herkunftsregion Nr. 12 Fränkisches Hügelland vorgeschrieben. Geeignet ist z.B. die Sorte Blumenwiese des zertifizierten Regio-Saatgutherstellers Rieger Hofmann oder ein Produkt ähnlicher Qualität. Der Nachweis über die Verwendung des zertifizierten Regiosaatgutes ist der Genehmigungsbehörde unaufgefordert vorzulegen. Die Wiese darf nur zweimal im Jahr im Frühsommer ab 15.06. und im Spätsommer gemäht werden. |
| A7 auf Fl. Nr. 302 | Ergänzungspflanzung Großbäume auf Parkplatz der Kellerwaldschänke aus der Artenliste Stiel-Eiche, Winter-Linde und/oder Berg-Ahorn, gepflanzt werden Hochstämme, 3xv mDB, Qualität 14-16 cm STU, Dreibock, Stammschutz, regelmäßiger Erziehungs- und Pflegeschnitt |

13.2.2.4 Regelungen/CEF-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz

V 1: Erforderliche Fällarbeiten und Gehölzschnitt an den Hecken sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Die gesetzlich vorgegebene Schonzeit wird dadurch rechtsverbindlich eingehalten.

V 2: Regelmäßiges Mähen aller Rasenflächen in der Saison alle 3 Wochen bis zur geplanten Baufeldfreimachung zur Vergrämung potenzieller Zauneidechsenpopulation oder Feldlerchenbruten.

V 3: Einbringen von einem 10 m² großen Lesesteinhaufen in die geplanten Streuobstwiesenbereiche auf Fl. Nr. 301 zur Aufwertung des potenziellen Lebensräume der Zauneidechse in Randlage zu Hecken- bzw. Waldbeständen.

V 4: Einzäunung von Baumbeständen im Baufeldbereich mit hohen Bretterschutzzäunen im Bereich der Kronentraufbereiche zur Vermeidung von Befahrung der Wurzelteller und Lagerung von Baumaterial und Werkzeug.

V 5: Aufhängen von 5 Nistkästen für Vogelarten und 5 Kästen für Fledermäuse aus Holz oder Holzbeton, z. B. Fa. Schwegler, die Einflugöffnungen der Quartiere sind freizuhalten von Bewuchs, die Kästen jährlich zu reinigen und die Fledermauskästen mit einem Symbol an den Bäumen zu kennzeichnen

V 6: Umsichtiger Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen im Bereich der Baustelle.

V 7: Beibehaltung der versiegelungsoffenen Bodenbeläge im Außenbereich durch Anlage wasser-gebundener Flächen, Verzicht auf großflächige Asphalt- oder Pflasterflächen.

V 8: Festsetzung eines umfassenden Verbots zur Veranstaltung von Feuerwerken zum Schutz von Fledermäusen und vor Umweltverschmutzung im Nahbereich des FFH-Gebiets und der gesetzlich geschützten Biotope

V 9: Anbringen von Amphibienschutzzäunen im Randbereich der Baufelder vor Beginn der Baumaßnahmen in Absprache mit der UNB mit regelmäßiger täglicher Kontrolle und Rettung der abgefangenen Reptilien und Amphibien.

Zum Schutz von Insekten ergehen folgende Hinweise und werden auch auf dem Bebauungsplan unter C: Hinweise – Lichtschutz aufgeführt:

- Die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände wird technisch empfohlen. Dies dient dem Biotopschutz und dem Schutz der darin vorkommenden Vogel- und Insektenarten. Die Lichtlenkung ist direkt nach unten zu richten.
- Die Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten im Außenbereich und die Verwendung von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum werden empfohlen. Dies unterbindet ein Anlocken und ein unmittelbares Verenden von Individuen.

13.2.3 Luftreinhaltung

Verunreinigungen der Luft können nur durch den Verkehr zu Stoßzeiten bei Veranstaltungen auf der Kellerwaldschänke entstehen.

13.2.4 Licht

Die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen

- Die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände soll technisch sichergestellt werden. Dies dient dem Biotopschutz und dem Schutz der darin vorkommenden Vogel- und Insektenarten. Die Lichtlenkung ist direkt nach unten zu richten.
- Die Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten im Außenbereich und die Verwendung von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum werden empfohlen. Dies unterbindet ein Anlocken und ein unmittelbares Verenden von Individuen.

stellen sicher, dass Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände vermieden wird und dass Insekten nicht mehr in Außenleuchten einfliegen können.

13.3 Wirtschaft

Der Betrieb, die Entwicklung und die Veranstaltungen in der Kellerwaldschänke haben auf die sonstigen Belange der Wirtschaft in Willersdorf und Hallerndorf keinen Einfluss.

13.4 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

sind im Zusammenhang mit der Neuausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kellerwaldschänke“ mit integriertem Grünordnungsplan in Hallerndorf/Willersdorf nicht relevant.

14. Umweltbericht nach § 2a Satz 3 BauGB

14.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die Festsetzungen für das Bauvorhaben Kellerwaldschänke, Festscheune und Tinyhäuser wird umfassend unter Punkt 13.2.2. dieser Begründung beschrieben.

14.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Auswirkungen

Unter Punkt 11. dieser Begründung wurden die berührten Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Immissionsschutzes innerhalb des beplanten Bereiches, unter Punkt 6. und 8. dieser Begründung die Anbindung an die Infrastruktur beschrieben. Allgemeine Strukturdaten zur Gemeinde sind in Punkt 1 der Begründung zu finden. Durch die geplante Maßnahme entsteht kein erheblicher Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde.

Schutzgut Mensch

- Naherholungsfunktion

Der Aischgrund bei Hallerndorf, OT Willersdorf ist eine beliebte Ausflugsregion im Landkreis Forchheim und für ganz Franken. Gerade die Bierkeller zählen zu den bedeutenden Freizeiterholungsdestinationen. So bietet die Kellerwaldschänke ein gut erschlossenes Ziel für Erholungssuchende mit ihren Familien, bietet auch für Radfahrer einen Zwischenstopp mit fränkischer Gastlichkeit. Hier ist weniger die Aussicht in die Landschaft gefragt als vielmehr das regionale Speisenangebot und die gekühlten Getränke im Sommerhalbjahr. Das Straßen- und Wegenetz ist nicht vom Bauvorhaben betroffen. Zur freien Landschaft hin besteht aufgrund der fast umlaufend geschlossenen Gehölzstreifen kaum eine Sichtbeziehung. Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von Bedeutung für den Fremdenverkehr sind. Das subjektive Naturerlebnis wird durch die Maßnahme eher abgewertet. Das Planungsgebiet liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

- Barrierefreiheit

Die Erschließung und der Zugang zum Gelände erlaubt einen barrierefreien Zugang. Für die Bereiche des Plangebiets sind entsprechend der Nutzung notwendige Stellflächen für PKWs in ausreichender Anzahl herzustellen und zur Verfügung zu stellen.

- Emissionen und Trennungsgebot

Besondere Lärm- und Geruchsemissionen und damit Immissionen auf Wohngebiete in Willersdorf sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Lichtemissionen werden durch die Anwendung und Festsetzung von Maßnahmen nach dem geltenden Stand der Technik so weit als möglich und mit dem Nutzungskonzept vereinbar vermieden, in jedem Fall aber minimiert, sodass keine erheblichen Auswirkungen anzunehmen sind.

Auswirkungen: Das Schutzgut Mensch ist bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht betroffen.

Ergebnis: In Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bau-, anlage- und betriebsbedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Veränderung des Ortsbildes von Willersdorf findet nicht statt, weil die Flächen an der Kellerschänke nicht einsehbar sind. Eine kleinräumige Veränderung der Landnutzungsformen findet statt. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten. Es wird durch die Planung nicht unzulässig in die Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

Auswirkungen: Kultur- und Baugüter sind bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht betroffen.

Ergebnis: In Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter liegen bau-, anlage- und betriebsbedingt keine Erheblichkeiten vor.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- Umgriff

Das Vorhabengebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Das weitere Umfeld ist durch intensive Land- und Teichwirtschaft geprägt, die Teichlandschaft steht als amtliche Biotope unter Schutz. Im Südosten grenzt ein FFH-Gebiet als Mischwaldgebiet an. Die Habitatausstattung ist in diesem Bereich vielfältig.

- Habitatausstattung

Die Grundstücksflächen der Kellerwaldschänke zeigen sich vielgestaltig, besonders die umlaufenden geschnittenen Laubhecken und der 40 - 50 Jahre alte Baumbestand aus heimischen Linden, Eichen und Ahornen bieten vielen Gehölzbewohnern Lebensraum. Die Rasenflächen in der Umgebung sind häufig gemäht und deswegen nicht besonders artenreich. Vorhandene alte Bierkeller stellen vermutlich auch interessante Lebensräume dar für einige Amphibienarten und/oder Fledermäuse. Ein vor Jahrzehnten gebauter Folienteich ist undicht und deswegen außer Funktion. Weitere Gewässerlebensräume sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Trockenhabitate oder nach §30 BNatSchG geschützte Flachlandmähwiesen sind ebenfalls nicht vorhanden.

- Biotopvernetzung

Bestände mit Biotopvernetzungsfunktion sind im Geltungsbereich in Form der Hecken und Baumbestände vorhanden. Diese Bestände werden sämtlich erhalten und während der Baumaßnahmen geschützt bzw. eventuell kleinräumlich während der Baumaßnahmen entfernt und danach wieder angepflanzt. Für die meisten Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da als Wanderkorridore für größere und scheue Arten fungierende große und unzerschnittene Waldgebiete und linienhafte Biotopverbundstrukturen durch die Planung nicht berührt werden und die Flächen bereits vorgeprägt sind. Es kommt insbesondere nicht zur Zerschneidung von Wanderwegen und Verbundachsen, eine Erhöhung diesbezüglicher Tötungsrisiken ist demnach nicht anzunehmen.

- Bauphase

Es wird als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt, dass angrenzende Gehölzbestände während der Bauphase dem Stand der Technik entsprechend mit einem Biotopschutzzaun zu schützen sind. Dadurch können baubedingte erhebliche Umweltauswirkungen wirksam vermieden werden. Die

baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind somit nicht als erheblich zu charakterisieren.

- Betriebsphase

Durch die Bebauung des Gebiets kommt es zu einer teilweisen Versiegelung und Überbauung von Rasenflächen. Die Bestände sind als ausgleichbar zu werten.

- Spezieller Artenschutz

Die Minimierung der Auswirkungen auf die örtliche und die angrenzende Biotopausstattung ist handlungsleitend in der planerischen Konzeption.

Auswirkungen: Verschiedene Tierarten könnten während der Bauphase zu Schaden kommen durch Lebensraumverlust, Störung oder Tötung durch Kollisionen. Deswegen wurden verschiedene Festsetzungen im Bauleitplanungsverfahren getroffen:

Erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen grundsätzlich nur von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen für Bestandsgehölze während der Bauzeit sind im Bebauungsplan rechtskräftig festgesetzt.

Vergrämuungsmaßnahmen für potenziell vorhandene Zauneidechsen und Feldlerchen werden durch häufige Mähgänge erzielt. Zusätzlich werden für die Zauneidechse Lebensraumverbesserungen durch Neuanlage von Lesesteinhaufen geschaffen. Die Feldlerchen finden ausreichend Bruträume in der umgebenden weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flur.

Die Biotopausstattung wird insgesamt verbessert durch Ansaaten artenreicher Feuchtwiesenbestände mit entsprechender Pflege sowie Anpflanzung von etlichen Hochstamm-Obstbäumen.

Zudem ist die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände technisch sicherzustellen. Durch diese größtmögliche Schonung werden erhebliche Auswirkungen sowie Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsgebot auf die Gehölzbestände und die darin vorkommenden Arten wirksam unterbunden.

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.

Ergebnis: Aufgrund der bestehenden, erheblichen Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensräume unter Berücksichtigung des vorgesehenen mäßigen Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Einbeziehung der mittleren Flächengröße ist insgesamt eine mittlere Eingriffsschwere anzunehmen. In Hinblick auf das Schutzgut spielen die Vorhabenflächen als Trittsteinbiotop bzw. als Areal für die Biotopvernetzung, was das Arten- und Biotopschutzprogramm bei Vorhandensein wertvoller Bestände in der Nähe des Vorhabengebietes beschreiben und verlangen würde, eine große Rolle, werden aber wegen der umfassenden Schonung der Gehölzbestände kaum beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der unter Kap. 11.2.2.3 beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind bau-, betriebs- und anlagebedingt mittlere Eingriffe zu erwarten.

Das Gelände der Kellerwaldschänke erfährt durch die geplanten Baumaßnahmen Veränderungen, die sich auf die Fauna und Lebensräume tlw. erheblich auswirken. In Summe ergibt sich für alle Maßnahmen ein Ausgleichserfordernis von 26.346 Wertpunkten. Dem stehen Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von insgesamt 21.300 Wertpunkten gegenüber. Somit kommt es zu einem Defizit von 5.030 Wertpunkten. Das Defizit von 5.030 Wert- bzw. Ökopunkten muss auf dem Gemeindegebiet von Hallerndorf an anderer Stelle ausgeglichen werden. Hierzu wird der Vorhabensträger Lunz die Ökopunkte bei einem Drittanbieter zukaufen. Diese werden im Grundbucheintrag der Fläche gesichert und bei der Gemeinde Hallerndorf als Ökofläche im Ökoflächenkataster geführt und sind auf die Dauer der Nutzung des komplett fertiggestellten Bauvorhabens mit entsprechenden Landschaftspflegemaßnahmen zu entwickeln bis zum Zielzustand, zu sichern und langfristig zu erhalten.

Die Maßnahmen sind rechnerisch und naturschutzfachlich kompensierbar. Über diese Maßnahmen hinausgehende Kompensationsmaßnahmen für nicht flächenbezogen bewertbare

Merkmale und Ausprägungen sind nicht erforderlich. Erhebliche Beeinträchtigungen, die zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen von Tier- und Pflanzenarten nach Anh. 4 FFH-RL führen können, sind durch die geplanten Maßnahmen auszuschließen.

Schutzgut Landschaft

Die zukünftige Gestaltung fügt sich gut in die umgebende Landschaft ein. Die neu entstehenden Baukörper werden durch einen Hecken- und Gehölzstreifen auf privatem Grund eingegrünt. Mangels höherer Lagen im Umfeld ist die Kellerwaldschänke kaum einsehbar, gleichwohl ist eine gute Ein- und Durchgrünung bereits vorhanden.

Ergebnis: Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind geringe Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Fläche, Boden

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden. Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Auswirkungen: Die Schutzgüter Fläche, Boden sind baubedingt erheblich, anlage- und betriebsbedingt mäßig betroffen.

Ergebnis: Flächenversiegelung bzw. -überstellung sowie Verdichtung stellen Beeinträchtigungen dar, die zum Verlust bzw. zur Einschränkung der Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion des Bodens führen. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind baubedingt mittlere Umweltauswirkungen, bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen anlagebedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet finden sich in direkter Umgebung stehende Gewässer. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser im Planungsgebiet. Das Gebiet entwässert großräumig in die

Aisch. Das Areal liegt nicht innerhalb von wassersensiblen Bereichen, hohe Grundwassersstände liegen im Aischgrund naturgemäß vor. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Plangebiet eher schlecht. Aufgrund des stellenweise zu erwartenden Versiegelungsgrades ist eine Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche anzunehmen. Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrt, Fahrzeugstellplätze und Wege werden daher mit wasserdurchlässigen Belägen oder als wassergebundene Decken ausgeführt, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Auswirkungen: Das Schutzgut Wasser ist bau-, anlage- und betriebsbedingt mäßig betroffen.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser) sind bau-, anlage- und betriebsbedingt mittlere Erheblichkeiten zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Für die angestrebte Nutzung sind die zu erwartenden Immissionen aus dem Straßenverkehr und der Landwirtschaft unerheblich. Durch das Sondergebiet entstehen keine Emissionen, welche die Zumutbarkeitsgrenzen gemäß den einschlägigen Vorschriften überschreiten. Das Abbrennen von Feuerwerken ist im Sondergebiet Kellerwaldschänke verboten.

Auswirkungen: Die Versiegelung von Bodenflächen führt tendenziell zu Temperaturerhöhungen innerhalb der überplanten Flächen aufgrund größerer Aufheizung und Rückstrahlung. Hieraus resultierende Auswirkungen auf das Kleinklima sind lokal definiert und kleinflächig begrenzt. Eine Zirkulation bzw. der Austausch von Luftmassen wird jedoch nicht behindert. Das Vorhaben wird das Kraftfahrzeugaufkommen und damit Abgas- und Feinstaubbelastung vor Ort kaum verändern.

Ergebnis: Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes ist insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingt temporär mit mittleren Erheblichkeiten aufgrund von Staubentwicklung zu rechnen. Die vom künftigen Baugebiet ausgehenden anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind gering.

14.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut Mensch	Geringe Umweltauswirkungen - Staub und Luftschadstoffe werden nicht in relevanten Mengen freigesetzt - Lärmemissionen treten kaum mehr auf als bisher - Lichtemissionen werden weitgehend unterbunden – Naherholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Mittlere Auswirkungen durch Verlust an Habitatfläche in bebautem Bereich
Schutzgut Landschaft	Geringe Auswirkungen Visuelle Einschränkungen beim direkten Passieren der Baukörper. Kaum Fernwirkung bei Anblick von anderer Talseite wegen guter vorhandener und neu geplanter Eingrünung
Schutzgut Fläche, Boden	Mittlere Auswirkungen Versiegelung von Flächen in geringem Umfang
Schutzgut Wasser	Geringe Auswirkungen
Schutzgut Klima/Luft	Keine Auswirkungen

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die gegenwärtige Nutzung beibehalten werden würde, hätte dies keine Auswirkungen auf Umwelt und Natur.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, welche nicht durch die planerische Konzeption umfassend gemäß dem Stand der Technik abgemindert oder vermieden werden können.

14.4. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Vorhaben stellt einen solchen Eingriff dar. Der Umfang der Kompensation wurde in Punkt 12.2.2 ermittelt.

Die erforderlichen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf dem im Plan gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kellerwaldschänke“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet. Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten der Satzung an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Ansaat von artenreichen Wiesen und Anpflanzung Streuobstbeständen, Anlage von Lesesteinriegeln, Schutz bestehender Gehölzbestände, Vergrämung von Zauneidechsen vor Beginn der Baumaßnahmen
Schutzgut Landschaft	Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes, Vornahme von Ergänzungspflanzungen
Schutzgut Fläche, Boden	Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung: - Versiegelungsminimierende Festsetzungen - Beschränkung der Bodenversiegelung - Sorgfältiger Umgang mit dem Boden
Schutzgut Wasser	Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung: - Versiegelungsminimierende Festsetzungen
Schutzgut Klima/Luft	Keine Maßnahmen erforderlich

Bei Durchführung aller vorgestellten Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollumfänglich ausgeglichen.

14.5 Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Der Ausbau der Betriebs- und Wohngebäude im Bereich der Kellerwaldschänke ist zur Sicherung der wirtschaftlichen Existenz der Betreiberfamilie unerlässlich. Eine örtliche Verlagerung kann wegen fehlenden Eigentums nicht funktionieren bzw. erwartet werden.

14.6. Zusätzliche Angaben

14.6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustands wurde herangezogen:

- Vorhandene Daten aus Bayer. Biotopkartierung, Bayernatlas, Artenschutzkartierung des LfU
- Informationen aus Ortsbegehungen
- Erkenntnisse aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallerndorf
- Regionalplan Oberfranken-West, Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-West, Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Informationen aus Scoping gemäß §4 Abs. 1 BauGB

Die zu erwartenden Wirkfaktoren werden auf der Grundlage des öffentlich zugänglichen Materials und der Erfahrungswerte weiterer Projekte im Naturraum und der Gemeinde abgeschätzt.

Der Schwerpunkt liegt darauf, die Funktionsfähigkeit der Räume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen durch eingriffsminimierende Maßnahmen möglichst zu erhalten, dauerhaft zu sichern und unvermeidbare dem Vorhaben immanente Beeinträchtigungen auszugleichen. Dazu werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Erholung, Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Landschaftsbild sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht.

14.6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

14.6.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind verbleibende, erheblich negative Umweltauswirkungen nach der Realisierung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die Errichtung der Ausgleichsflächen und die Durchführung der entsprechenden landschaftspflegerischen Maßnahmen sind verbindlich. Die Gemeinde Hallerndorf hat laut Leitfaden zur Eingriffsregelung für die korrekte Errichtung der Ausgleichsflächen zu sorgen, eine primäre, unmittelbare Fachaufsicht durch die untere Naturschutzbehörde findet nicht statt.

14.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insgesamt betrachtet keine erheblichen Umweltbelastungen verbunden, welche nicht planungsrechtlich umfassend in ihrer Funktion ausgeglichen und abgemildert werden können. Vermeidbare Belastungen der betrachteten Schutzgüter werden vermieden, unvermeidbare Belastungen/Auswirkungen werden minimiert. Dafür wurde jeweils der geltende Stand der Technik angewendet. Die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Regelungen, sowie eine dem Stand der Technik entsprechende Ver- und Entsorgung des Gebietes genügen hohen Umweltstandards und sind technisch einwandfrei und auf dem neuesten Stand. So können dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter in jedem Fall erheblich minimiert und zukünftige Konflikte vermieden werden. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen wurden insgesamt betrachtet kaum nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt. Unvermeidbare Auswirkungen sind besonders durch die Versiegelung von Boden, einhergehend mit dem Verlust von Bodenfunktionen, gegeben. Dies ist bei jedem Bauvorhaben der Fall. Dies hat auch Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens, die aber natürlicherweise in diesem Bereich gering ist. Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden allesamt ermittelt, benannt und werden vermieden, minimiert oder ausgeglichen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen. Die Betriebsanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare

Belastungen des Wohnumfeldes und des Naturhaushalts unterbleiben. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die nicht umfangreich gemäß dem Stand der Technik abgemildert werden können, sind abgesehen von einem Anteil an Bodenversiegelung somit zusammenfassend nicht gegeben.

Wie dargestellt werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Der Eingriff ist im Wesentlichen durch Flächenversiegelung bestimmt. Die Kompensation des Gesamteingriffs entsprechend dem Leitfaden zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung folgt durch interne Ausgleichsflächen im geplanten Verfahrensgebiet.

15. Städtebaulicher Durchführungsvertrag

Vor Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB wird ein städtebaulicher Durchführungsvertrag auf Grundlage eines Vorhabens- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB mit der Gemeinde Hallerndorf abgeschlossen. Hierin werden die gegenseitigen Rechte und Pflichten vereinbart. Der städtebauliche Durchführungsvertrag beinhaltet Regelungen über Eigentum, Kostentragung, Unterhaltungspflichten und zeitliche Fristen der Abwicklung und evtl. folgende Maßnahmen aus natur- und artenschutzrechtlichen Regelungen.

Aufgestellt: Sonnefeld, den 24.03.2026

Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH

Barbara Lauterbach
Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)