

# BEGRÜNDUNG

zum Entwurf der 1. Änderung vom 30.09.2022 mit integriertem Umweltbericht

## **VORHABEN**

1. Änderung Bebauungsplan  
mit integriertem Umweltbericht  
„Schlettach Teil 2“

## **LANDKREIS**

Haßberge

## **VORHABENSTRÄGER**

Stadt Haßfurt  
Hauptstraße 5  
97437 Haßfurt

Haßfurt,

---

## **VERFASSER**

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt

Haßfurt, 30.09.2022

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen .....	4
1.1	Aufgabe und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens.....	4
1.2	Lage und Abgrenzung Raum und überörtliche Verkehrsanbindung .....	5
1.3	Ziel und Zweck der Planung .....	6
2.	Bestandssituation .....	7
2.1	Bebauung und Nutzung .....	7
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	7
2.3	Wasserwirtschaft .....	8
2.4	Altlasten, Bodenschutz .....	8
2.5	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV .....	8
2.6	Ver- und Entsorgung.....	9
3.	Planungsvorgaben .....	13
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	13
3.2	Flächennutzungsplan.....	13
4.	Inhalte der Bebauungsplanänderung und Begründung.....	14
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.3	Bauweise .....	16
4.4	Höhe baulicher Anlagen .....	16
4.5	Garagen und Stellplätze .....	16
4.6	Führung von Versorgungsleitungen .....	17
4.7	Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	17
4.8	Immissionsschutz .....	17
4.9	Grünordnerische Maßnahmen und Flächen.....	18
4.10	Ausgleichsmaßnahmen und -flächen .....	20
4.11	Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.....	20
4.12	Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Grünflächen .....	20
4.13	Beleuchtung, Werbeflächen .....	20
4.14	Einfriedungen.....	21
4.15	Stützmauern .....	21
5.	Umweltbericht .....	21
5.1	Schutzgut Mensch .....	21
5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	22
5.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	22
5.4	Schutzgut Wasser.....	23
5.5	Schutzgut Luft und Klima.....	23

5.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	23
5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	24
5.8	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	24
6.	Hinweise .....	25
6.1	Abstandsflächen .....	25
6.2	Freileitungen .....	25
6.3	Unterirdische Versorgungsleitungen .....	25
6.4	Lage im (ggf. beschränkten) Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Haßfurt-Schweinfurt .....	25
6.5	Katastertechnische Sicht der Koordinaten der Grenzpunkte .....	26

## **ANLAGEN**

Anlage 1: Fortschreibung schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung  
(IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht-Nr. 18.10880-b02d, 07.10.2022)

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1 Aufgabe und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 22.09.2020 durch den Bau- und Umweltausschuss der Stadt Haßfurt als Satzung beschlossen und ist seitdem 25.09.2020 rechtskräftig. Anlass und Hintergrund der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Schlettach Teil 2" war die Bereitstellung von Bauland für gewerbliche Nutzungen. Damals wie heute, gab es bei der Stadt Haßfurt Anfragen mehrerer Gewerbebetriebe für entsprechende Bauflächen. Jedoch waren keine geeigneten und planungsrechtlich gesicherten Flächen verfügbar. Zweck des ursprünglichen Bebauungsplans war es daher, den Bestand an gewerblicher Bauflächen zu erhöhen und die Entwicklung der Stadt im Hinblick auf die Bereitstellung von Gewerbeflächen sicherzustellen.

Aktuell finden die notwendigen Planungen zur Erschließung des Gewerbegebietes statt.

Zwischenzeitlich liegen der Stadt Haßfurt nun konkrete Gesuche von Betrieben vor, die im neuen Gewerbegebiet bauen wollen. Damit verbunden ist eine Neustrukturierung der bisherigen Parzellierung des geplanten Gewerbegebietes, einschließlich der Aufteilung von Verkehrsflächen und öffentlichen Stellplätzen sowie der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom, Wasser, Abwasser). Dies geschieht im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Haßfurt am 25.07.2022. Der Beschluss wurde am 02.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Da sich mit der vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Änderungen in der Struktur und der räumlichen Ausdehnung des geplanten Gewerbegebietes ergeben und es sich hierbei um eine Änderung eines seit dem Jahr 2020 rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wird im Rahmen der 1. Änderung auf eine nochmalige ausführliche Bedarfsbegründung verzichtet. Stattdessen wird auf die Ausführungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen. Demnach fehlt es im Stadtgebiet von Haßfurt, aufgrund von Nutzungskonflikten mit Wohngebieten sowie der Lage am Main (Überschwemmungsbereiche) an geeigneten Alternativstandorten. Gleichzeitig stellt der Standort eine Erweiterung des überwiegend gewerblich geprägten Ostens von Haßfurt dar.

## 1.2 Lage und Abgrenzung Raum und überörtliche Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Haßfurt, anschließend an das bestehende Gewerbegebiet Schlettach. Im Nordosten schließt eine Freiflächen-Photovoltaikanlage an das Gewerbegebiet an. Südlich des Gewerbegebietes befindet sich eine Gärtnerei.

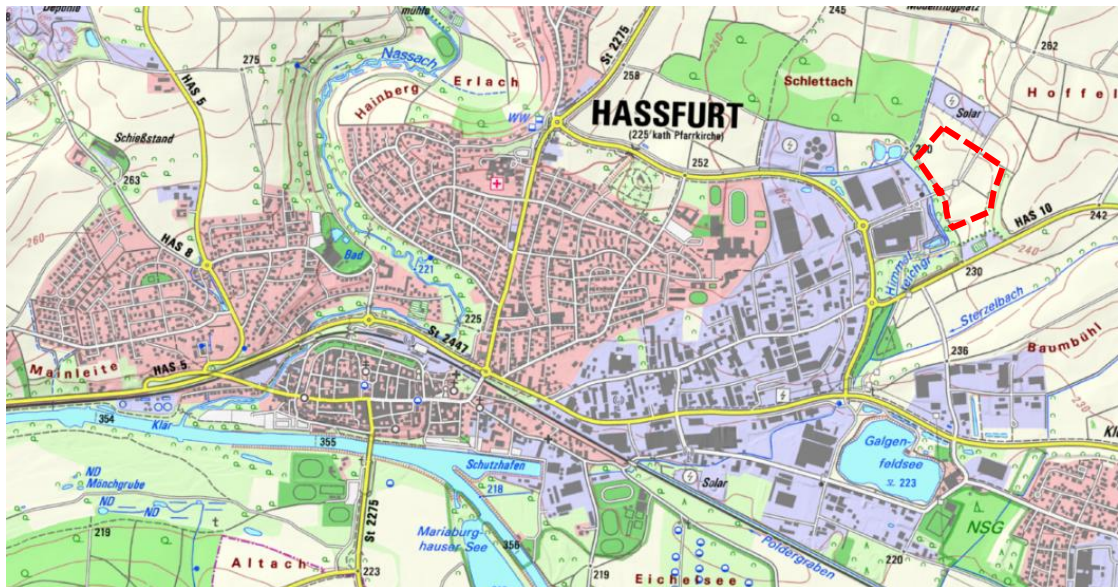


Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Haßfurt, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; Bayerische Vermessungsverwaltung; EuroGeographics)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft den gesamten 8,2 ha großen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und somit die Flurstücke Nrn. 950, 952, 953, 954, 956, 957 und Teilflächen der Flurstücke Nrn. 958, 960 und 964 (jeweils der Gemarkung Prappach) sowie eine Teilfläche des Grundstücks FI-Nr. 2548 (Gemarkung Haßfurt). Der Geltungsbereich vergrößert sich dabei gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um eine Breite von 1 m. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten von Teilflächen der Grundstücke FI-Nr. 960 und 964, jeweils Gemarkung Prappach, Lage „Loch“.
- Im Nordosten vom Grundstück FI-Nr. 965 sowie den Flurwegen FI-Nr. 957/1 und 958, jeweils Gemarkung Prappach, Lagebezeichnung „Loch“.
- Im Südosten vom Grundstück FI-Nr. 949, Gemarkung Prappach, Lagebezeichnung „Loch“.
- Im Süden vom Grundstücks FI-Nr. 951, Gemarkung Prappach, Lagebezeichnung „Loch“.
- Im Westen vom Flurweg FI-Nr. 2548 sowie den Grundstücken FI-Nr. 1931 und 2547, Gemarkung Haßfurt, Lagebezeichnung „Himmelreich“.



Abb. 2: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich; schwarz - Rechtskräftiger Bebauungsplan; rot - Erweiterung des Geltungsbereiches im Rahmen der 1. Änderung (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Schlettach Teil 2“ ist die Anpassung der bisherigen Parzellierung des Gewerbegebiets. Damit verbunden ist auch eine Anpassung der Verkehrsflächen und öffentlichen Stellplätze sowie der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom, Wasser, Abwasser).



## 2. Bestandssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung



Abb. 2: Kataster und Luftbild; schwarz - Rechtskräftiger Bebauungsplan; rot - Erweiterung des Geltungsbereiches im Rahmen der 1. Änderung (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bei den überplanten Flächen, handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen. Das Gewerbegebiet wurde nach Satzungsbeschluss des ursprünglichen Bebauungsplanes noch nicht erschlossen. Aktuell finden die notwendigen Planungen zur Erschließung des Gewerbegebietes statt.

### 2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler. Des Weiteren sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch ist zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“*

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: *„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.“*

### **2.3 Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Lediglich westlich an den Geltungsbereich angrenzend, verzeichnet der BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung einen Wassersensiblen Bereich entlang des nicht überplanten Streifens zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Schlettach“ und der geplanten Erweiterung „Schlettach Teil 2“.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Gemäß den Ausführungen der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ wurde im Rahmen der damaligen Untersuchungen eine mögliche Beeinträchtigung der Trink- und Brauchwasserbrunnen der südlich des Plangebietes befindlichen Gärtnerei untersucht. Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass eine Beeinflussung des Grundwassers sowie der Wasserqualität beider Brunnen nicht zu erwarten ist.

### **2.4 Altlasten, Bodenschutz**

Das Landratsamt Haßberge weist in seiner Stellungnahme vom 13.09.2022 darauf hin, dass keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altlasten im Planungsbereich vorliegen. Sollten bei durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge - Staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

### **2.5 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV**

Die örtliche Verkehrserschließung erfolgt über die Osttangente. Über diese ist das Plangebiet an die beiden Staatsstraßen St 2275 und St 2447 und somit an die regionalen Verkehrswege angeschlossen.

Die örtliche Anbindung an die Osttangente erfolgt über die bereits bestehende Erschließungsstraße „Walter-Tron-Straße“ im Gewerbegebiet Schlettach. Hierfür wird diese von dem



bestehenden Wendehammer aus weiter ausgebaut und nach Osten in das Baugebiet „Schlettach Teil 2“ verlängert.

Die innere Erschließung erfolgt über eine als Ringschluss angelegte Planstraße. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan entfällt im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes die südlich daran anschließende Stichstraße mit Wendeschleife.

Im Bereich des Grundstückes GEe3 wurde im Rahmen der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „private Stellplätze und Verkehrswege“ aufgenommen.

## **2.6 Ver- und Entsorgung**

### Trink- und Löschwasserversorgung:

Das Gebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Haßfurt angeschlossen. Die Versorgung erfolgt aus dem Behälter Prappach. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in seiner Begründung darauf hin, dass im Rahmen der Veräußerung der Gewerbegrundstücke darauf zu achten ist, dass sich keine verbrauchsintensiven Betriebe ansiedeln, bzw. zuvor die ausreichende Wasserversorgung zu prüfen ist.

Bezüglich der Löschwasserversorgung führt der rechtskräftige ursprüngliche Bebauungsplan aus, dass gemäß Mitteilung der Stadtwerk Haßfurt GmbH 47,88 m<sup>3</sup>/h bzw. 95,76 m<sup>3</sup> Löschwasser über 2 Stunden durch das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden können. Gemäß Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 03.06.2019 sind aber 192 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden, also insgesamt 384 m<sup>3</sup>, erforderlich. Dadurch liegt gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan ein Defizit von 288 m<sup>3</sup> vor. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurde daher im Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans im südlichen Bereich des Plangebietes ein Standort für einen Löschwasserbehälter vorgesehen. Dieser wird im Rahmen der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung geringfügig nach Norden verschoben. Eine exakte Bemessung sowie der exakte Standort des Löschwasserbehälters sind im Rahmen der Erschließungsplanung auf der dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche festzulegen. Standorte für Ober- und Unterflurhydranten sind ebenfalls im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

### Abwasser:

Das bestehende Gewerbegebiet Schlettach ist an den Abwasserkanalisation der Stadt Haßfurt angeschlossen. Das Schmutzwasser soll hierauf angeschlossen werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist separat im Trennsystem zu entwässern

Hierfür ist bereits im rechtskräftigen ursprünglichen Bebauungsplan eine Fläche für eine Regenrückhaltung vorgesehen. Im Rahmen der 1. Änderung wird diese Fläche nach Norden hin,

bis zur geplanten Erschließungsstraße verlängert. Hier ist eine Regenwasserbehandlung vor der eigentlichen Regenrückhaltung vorgesehen. Die Rückhaltung entwässert daraufhin in den Himmelreichgraben.

Energie:

Das geplante Gewerbegebiet „Schlettach Teil 2“ kann an die vorhandene Energieversorgung des bestehenden Gewerbegebietes „Schlettach“ angeschlossen werden. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerk Haßfurt GmbH.

Durch den Geltungsbereich verläuft eine 110-kV-Freileitung sowie ein 20-kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH. Weiter verläuft durch das Gebiet ebenfalls eine Ferngasleitung der Ferngas Netzgesellschaft mbH. Die vorgenannten Leitungstrassen sowie der jeweils zu beachtende Schutzzonenbereich wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ zeichnerisch aufgenommen. Die diesbezüglichen Vorgaben und Sicherheitshinweise im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin zu beachten. Darüber hinaus wird auf folgendes hingewiesen:

- 20-kV-Kabel -

Die Bayernwerk Netz GmbH bittet in Ihrer Stellungnahme um die Beachtung der folgenden Punkte im Bereich von 20-kV-Kabeln.

- Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich des 20-kV-Kabels ist unbedingt eine Leitungsauskunft erforderlich. Hier werden Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen gegeben.
- Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

- 110-kV-Freileitung –

Alle Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen, die innerhalb der Schutzzone der 110-kV-Freileitung liegen oder unmittelbar daran angrenzen dürfen nur in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH ausgeführt werden. Die Bauantragsunterlagen sind der Bayernwerk Netz GmbH zwecks Stellungnahme vorzulegen. Krananlagen dürfen nur so errichtet werden, dass sie nicht in den Schutzzonenbereich der 110-kV-Freileitung hineinragen. Andernfalls ist eine Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH erforderlich. Darüber hinaus verweist die Bayernwerk Netz GmbH in Ihrer Stellungnahme vom 13.09.2022 auf folgende Punkte:

- Der Pflanzung von Hochstämmen kann die Bayernwerk Netz GmbH innerhalb der Schutzzone der 110-kV-Freileitung nicht zustimmen. Außerhalb der Schutzzone sollten Hochstämmen so angesiedelt werden, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile

fallen können. Die Bayernwerk Netz GmbH empfiehlt deshalb, dass nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden. Die Auswahl der Pflanzen sollte mit der Bayernwerk Netz GmbH, unter Benennung der maximalen Wuchshöhe ausgehend von der EOK, angegeben in Meter über Normalnull, abgestimmt werden.

- Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.
- Die maximal möglichen Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungszone sind für jedes Objekt gesondert mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.
- Vorsorglich weist die Bayernwerk Netz GmbH darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eis- und Schneelasten von den Leiterseilen und den Masttraversen (seitlicher Ausleger) abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Die Bayernwerk Netz GmbH bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen, Gebäuden und Solarmodulen. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen (z. B. von Staub oder Wasserdampf) in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u. U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung bittet die Bayernwerk Netz GmbH diese Sachlage zu berücksichtigen.
- Die Bestands- und Betriebssicherheit der Hochspannungsfreileitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasseter Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können.
- Firmen, die im Schutzbereich der Leitung arbeiten, müssen im Vorfeld ihrer Tätigkeit die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV Leitungen, unter Angabe der bestehenden Höhe über Normalnull anfragen.
- In diesem Zusammenhang verweist die Bayernwerk Netz GmbH auf die von den Bauoberberufsgenossenschaften herausgegebenen Richtlinien „Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen“ und auf die Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten (DGUV Vorschrift 3, §7, Tabelle 4) der Berufsgenossenschaften.

Telekommunikation:

Durch das Plangebiet verläuft im Bereich des befestigten Wirtschaftsweges eine Versorgungsleitung der Telekom Deutschland GmbH. Bei den Bau- und Erschließungsarbeiten ist die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH zu beachten bzw. sind die Maßnahmen rechtzeitig mit dem Kabelbetreiber abzustimmen.

Ferngasleitung:

Der Geltungsbereich wird durch eine Ferngasleitung mit Begleitkabel der Ferngas Netzgesellschaft mbH durchgequert. Die Leitung verfügt über einen 8,0 m breiten Schutzstreifen und ist im Planteil entsprechend dargestellt.

Die Ausweisung privater Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen ist gemäß Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 29.08.2022 grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von  $\geq 1$  m auszulegen. Die Leitungseigentümerin behält es sich vor, für die Überfahrbereiche der Rohrleitung(en) eine rechnerische/technische Überprüfung durch einen Sachverständigen einzuholen, die als Ergebnis Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen ergeben kann. Detaillierte Planunterlagen sind der PLEdoc GmbH zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Da sich mit der vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Änderungen in der Struktur und der räumlichen Ausdehnung des geplanten Gewerbegebietes ergeben und es sich hierbei um eine Änderung eines seit dem Jahr 2020 rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, wird bzgl. der Behandlung der Vorgaben von Landes- und Regionalplanung auf die Ausführungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ verwiesen. Demnach entspricht die Planung den Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Haßfurt verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. In diesem ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

#### 4. Inhalte der Bebauungsplanänderung und Begründung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich zusammengefasst folgende Änderungen. Diese sind farblich im Planteil des Bebauungsplanes sowie in der Legende und den textlichen Festsetzungen hervorgehoben. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

- die Stichstraße mit Wendeschleife entfällt;
- die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatzfläche/Parken) entfällt;
- die Fläche für Versorgungsanlagen (Strom, Wasser) wird nach Norden verlegt;
- die Fläche für Abwasseranlagen wird in nördliche Richtung vergrößert;
- die Parzellierung der einzelnen Bauparzellen, einschließlich einer Anpassung von Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen, sowie die daraus resultierende Abgrenzung von Unterschieden innerhalb der vorgegebenen Festsetzungen (u.a. Höhenfestsetzungen, Emissionskontingentierung) werden angepasst;
- Die Katastergrundlage wird entsprechend des aktuellen Katasters aktualisiert. Daraus ergibt sich eine geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereiches und damit eine geringfügige Vergrößerung der im Planteil vorgesehenen Ausgleichsfläche sowie der Fläche für einen geplanten Anwandweg;

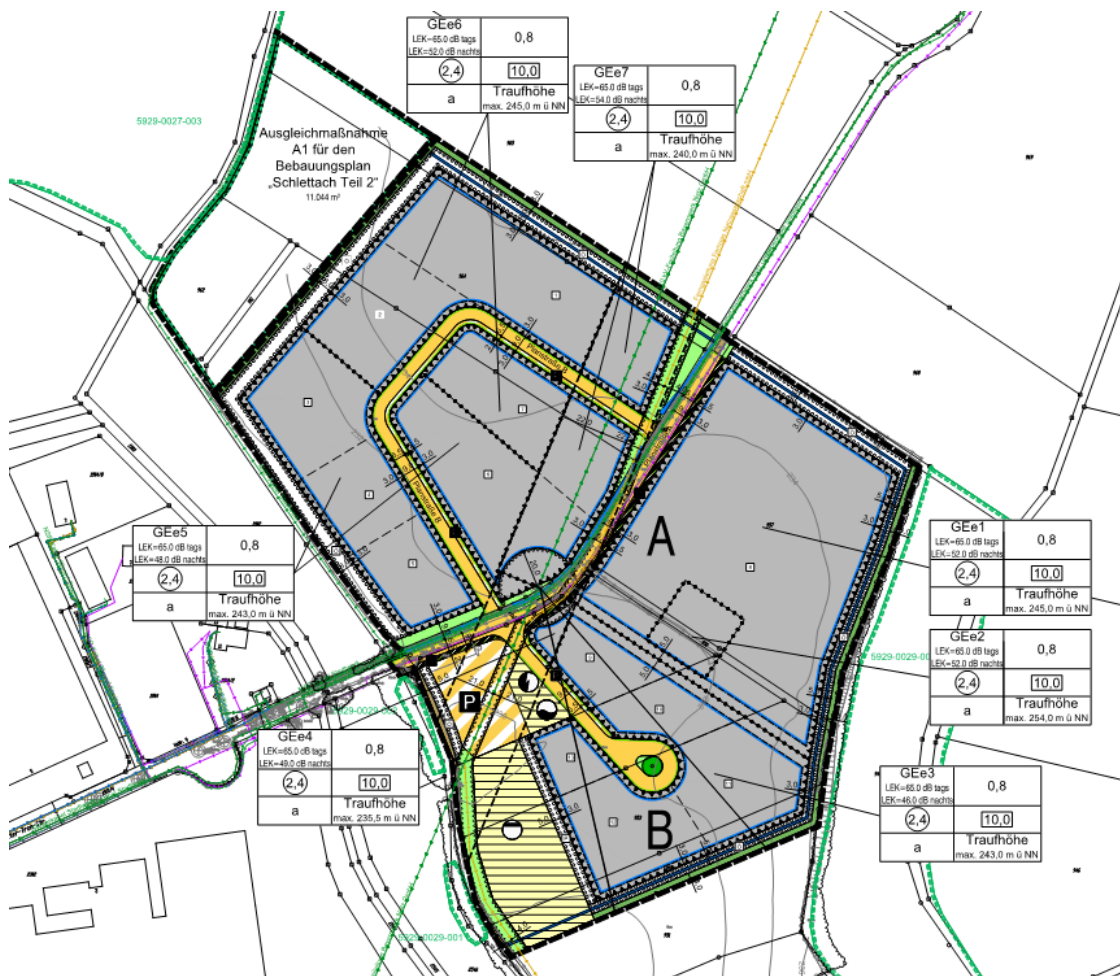


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“ der Stadt Haßfurt





Abb. 4: Ausschnitt aus dem Planteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“ der Stadt Haßfurt

Neben den vorgenannten Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen, werden die textlichen Festsetzungen wie nachfolgend aufgeführt geändert. Die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplanes "Schlettach Teil 2" wurden durch die farblich dargestellten Änderungen und Ergänzungen der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung überarbeitet. Die übrigen schwarz-weiß dargestellten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Schlettach Teil 2" behalten somit weiterhin ihre Gültigkeit.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen wurden weder ergänzt noch verändert.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen wurden weder ergänzt noch verändert.

#### 4.3 Bauweise

Folgende Ergänzung wurde an den Festsetzungen vorgenommen:

Ursprungsplan	3.1 Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäudelänge wird auf max. 200 m begrenzt. Ab Gebäudelängen von über 20 m sind in mindestens diesem Abstand räumliche Gliederungen entlang der Fassade vorzusehen.
1. Änderung	3.1 Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäudelänge wird auf max. 200 m begrenzt. Ab Gebäudelängen von über 40 m sind in mindestens diesem Abstand räumliche Gliederungen entlang der Fassade vorzusehen.

#### 4.4 Höhe baulicher Anlagen

Folgende Ergänzung wurde an den Festsetzungen vorgenommen:

Ursprungsplan	<p>Innerhalb der Baugrenzen gelten folgende Höhenfestsetzungen:</p> <p>GEe1: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 245,0 m über NN nicht überschreiten.          GEe2: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 254,0 m über NN nicht überschreiten.          GEe3: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 243,0 m über NN nicht überschreiten.          GEe4: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 235,5 m über NN nicht überschreiten.          GEe5: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 243,0 m über NN nicht überschreiten.          GEe6: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 245,0 m über NN nicht überschreiten.          GEe7: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 240,0 m über NN nicht überschreiten.</p>
1. Änderung	<p>Innerhalb der Baugrenzen gelten folgende Höhenfestsetzungen:</p> <p>GEe1: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 245,0 m über NN nicht überschreiten.          GEe2a: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 247,0 m über NN nicht überschreiten.          GEe2b: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 247,0 m über NN nicht überschreiten.          GEe3: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 243,0 m über NN nicht überschreiten.          GEe4: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 243,0 m über NN nicht überschreiten.          GEe5: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 245,0 m über NN nicht überschreiten.          GEe6: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 245,0 m über NN nicht überschreiten.          GEe7: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 240,0 m über NN nicht überschreiten:</p> <p>GEe3, GEe6 und GEe7: Innerhalb der Baubeschränkungszone der 110-kV-Freileitung bestehen Höhenbeschränkungen durch die Bayernwerk Netz GmbH. Demnach ist die maximal zulässige Höhe aller Vorhaben innerhalb dieses Bereiches zwingend mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen und festzusetzen.</p>

#### 4.5 Garagen und Stellplätze

Folgende Ergänzung wurde an den Festsetzungen vorgenommen:

Ursprungsplan	Die Mindestzahl der Stellplätze richtet sich nach den allgemein geltenden Rechtsvorschriften, in diesem Fall die Satzung der Stadt Haßfurt über die Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sowie für Erhebung von Ablösungsbeträgen bei nicht vorhandenen Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung der 1. Änderungssatzung vom 09.04.2014.
1. Änderung	<p>5.1 Die Mindestzahl der Stellplätze richtet sich nach den allgemein geltenden Rechtsvorschriften, in diesem Fall die Satzung der Stadt Haßfurt über die Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sowie für Erhebung von Ablösungsbeträgen bei nicht vorhandenen Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung der 1. Änderungssatzung vom 09.04.2014.</p> <p>5.2 Private Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie nur über das jeweilige Grundstück angefahren werden können.</p> <p>5.3 Auf den einzelnen Bauparzellen sind mindestens 10 % der Kfz-Stellplätze mit einer Elektroladestation zu versehen, die den Anforderungen als Normal- oder Schnellladepunkt für Elektroautos gemäß Ladesäulenverordnung (LSV) entspricht.</p> <p>5.4 Auf den einzelnen Bauparzellen sind mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze mit einer Elektroladestation zu versehen.</p> <p>5.5 Die Befestigung von Stellplätzen für PKW und LKW ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es wasserrechtliche Belange notwendig machen. Diese sind entsprechend nachzuweisen.</p>

#### 4.6 Führung von Versorgungsleitungen

Die Festsetzungen wurden weder ergänzt noch verändert.

#### 4.7 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Folgende Ergänzung wurde an den Festsetzungen vorgenommen:

Ursprungsplan	Die Verwendung von glänzenden Metallflächen für Fassadenverkleidung und Dacheindeckung ist nicht zulässig. Bei der Dacheindeckung sind schwermetallhaltige Materialien, von denen das Oberflächenwasser direkt abgeleitet wird, nicht zulässig. Begrünte Dachflächen sind zulässig.
1. Änderung	<p><b>7.1 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:</b> - Flachdächer bis max. 5° - Pultdächer bis max. 15° - Satteldächer bis max. 20°</p> <p><b>7.2</b> Die Verwendung von glänzenden Metallflächen für Fassadenverkleidung und Dacheindeckung ist nicht zulässig.</p> <p><b>7.3</b> Bei der Dacheindeckung sind schwermetallhaltige Materialien, von denen das Oberflächenwasser direkt abgeleitet wird, nicht zulässig.</p> <p><b>7.4</b> Begrünte Dachflächen sind zulässig.</p> <p><b>7.5</b> Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf Dachflächen und an den Fassaden zulässig. Dabei ist mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtungen sicherzustellen, dass die Straßenverkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.</p>

#### 4.8 Immissionsschutz

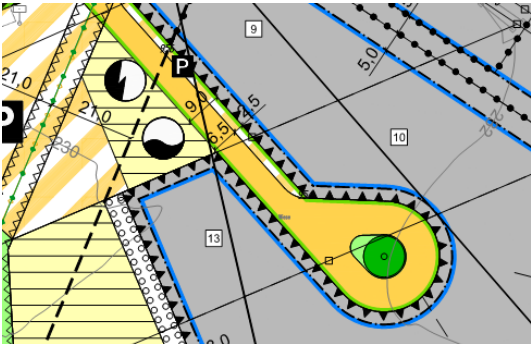

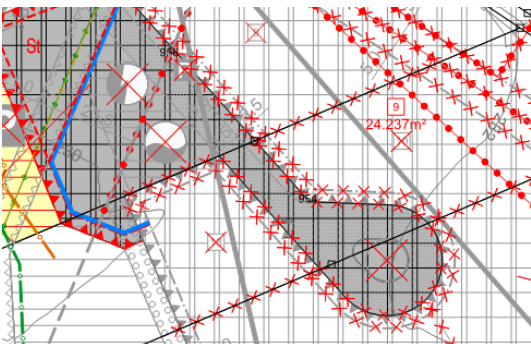

Aufgrund der im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten Neuaufteilung der Bauparzellen mussten ebenfalls die Emissionskontingente nochmals überprüft und angepasst werden. Dementsprechend wurde die schalltechnische Untersuchung (i.d.F. vom 10.04.2019) des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schlettach 2“ im Rahmen der 1. Änderung fortgeschrieben. Die Fortschreibung i.d.F. vom 07.10.2022 liegt der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 1 bei. Folgende Ergänzung wurde an den Festsetzungen vorgenommen:

Ursprungsplan	<p>Für den Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ wurde durch das Ingenieurbüro IBAS eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Das schalltechnische Gutachten, i.d.F. vom 10.04.2019 ist der Begründung als Anlage beigefügt. Gemäß diesem wurde folgendes festgesetzt:</p> <p>Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente <math>L_{EK}</math> nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Teilfläche</th> <th colspan="2">Emissionskontingent <math>L_{EK}</math> in Dezibel</th> </tr> <tr> <th>Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)</th> <th>Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GEe1 und GEe2</td> <td>65</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td>GEe3</td> <td>65</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>GEe4</td> <td>65</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>GEe5</td> <td>65</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>GEe6</td> <td>65</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td>GEe7</td> <td>65</td> <td>54</td> </tr> </tbody> </table>	Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in Dezibel		Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)	GEe1 und GEe2	65	52	GEe3	65	46	GEe4	65	49	GEe5	65	48	GEe6	65	52	GEe7	65	54
Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in Dezibel																							
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)																						
GEe1 und GEe2	65	52																						
GEe3	65	46																						
GEe4	65	49																						
GEe5	65	48																						
GEe6	65	52																						
GEe7	65	54																						

1. Änderung	<p>Für den Bebauungsplan „Schletlach Teil 2“ wurde durch das Ingenieurbüro IBAS eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Das schalltechnische Gutachten, i.d.F. vom 10.04.2019 <b>sowie die Fortschreibung i.d.F. vom 07.10.2022 sind</b> der Begründung als Anlage beigefügt. Gemäß dieser wurde folgendes festgesetzt:</p> <p>Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente <math>L_{EK}</math> nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.</p>																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Teilfläche</th> <th colspan="2">Emissionskontingent <math>L_{EK}</math> in Dezibel</th> </tr> <tr> <th>Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)</th> <th>Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>G Ee1</td> <td>65</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td>G Ee2a</td> <td>65</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>G Ee2b</td> <td>64</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>G Ee3</td> <td>65</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>G Ee4</td> <td>65</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>G Ee5</td> <td>65</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td>G Ee6</td> <td>65</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>G Ee7</td> <td>65</td> <td>54</td> </tr> </tbody> </table>		Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in Dezibel		Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)	G Ee1	65	52	G Ee2a	65	49	G Ee2b	64	49	G Ee3	65	49	G Ee4	65	48	G Ee5	65	52	G Ee6	65	49	G Ee7	65
Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in Dezibel																													
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)																												
G Ee1	65	52																												
G Ee2a	65	49																												
G Ee2b	64	49																												
G Ee3	65	49																												
G Ee4	65	48																												
G Ee5	65	52																												
G Ee6	65	49																												
G Ee7	65	54																												

#### 4.9 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen

Folgende Ergänzung wurde an den Festsetzungen vorgenommen:

Ursprungsplan (Planzeichnung)	 <p>  Anpflanzen: Bäume         </p>
1. Änderung (Planzeichnung)	 <p>  Anpflanzen: Bäume         </p>



<p>Ursprungsplan (Festsetzungen)</p>	<p>9.1 Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Eine allseitige Eingrünung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft ist sicherzustellen. Als Rand-eingrünung ist eine 3-reihige Baum-Strauch-Hecke aus Heistern und Sträuchern der Artenlisten 1 und 3 zu pflanzen.</p> <p>9.2 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Bei Neuansaaten ist ausschließlich standortgerechtes und heimisches Saatgut zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist auf öffentlichen Freiflächen nicht zulässig. Für die im Plan dargestellten zu pflanzenden Bäume sind Gehölze der Artenliste 2 zu verwenden. Vom Standort kann abgewichen werden.</p> <p>9.3 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Je angefangene 500 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortge-rechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm</p> <p>Entlang der Grundstücksgrenzen zum jeweiligen Nachbargrundstück ist eine 3-reihige Strauchhecke anzulegen. Es sind die Gehölze der Artenliste 3 zu verwenden. Die Pflanzbindung ist durch qualifizierte Freiflächengestaltungspläne nachzuweisen.</p> <p>[...]</p> <p>9.5 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten Artenliste 1: Großkronige Laubgehölze Pflanzmindestgröße : Hochstamm, 3xv, STU 10/12</p>
<p>1. Änderung (Festsetzungen)</p>	<p>9.1 Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Eine allseitige Eingrünung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft ist sicherzustellen. Als Rand-eingrünung ist eine 3-reihige Baum-Strauch-Hecke aus Heistern und Sträuchern der Artenlisten 1 und 3 zu pflanzen.</p> <p>9.2 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Bei Neuansaaten ist ausschließlich standortgerechtes und heimisches Saatgut zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist auf öffentlichen Freiflächen nicht zulässig. <b>Für die im Plan dargestellten zu pflanzenden Bäume sind Gehölze der Artenliste 2 zu verwenden. Vom Standort kann abgewichen werden.</b></p> <p>9.3 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Je angefangene 500 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortge-rechter, <b>klein-</b> bis großkroniger Laubbaum <b>in Hochstammqualität</b> zu pflanzen und zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. <b>Es sind Gehölze der Artenliste 1 und 2 zu verwenden.</b></p> <p>Entlang der Grundstücksgrenzen zum jeweiligen Nachbargrundstück ist eine 3-reihige Strauchhecke anzulegen. Es sind die Gehölze der Artenliste 3 zu verwenden. Die Pflanzbindung ist durch qualifizierte Freiflächengestaltungspläne nachzuweisen.</p> <p>[...]</p> <p>9.5 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten Artenliste 1: Großkronige Laubgehölze Pflanzmindestgröße : Hochstamm, 3xv, STU 10/12; <b>Verpflanzter Heister, h 125/150</b></p>

#### 4.10 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

Folgende Ergänzung wurde an den Festsetzungen vorgenommen:

<p>Ursprungsplan</p>	<p>Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 45.973 m<sup>2</sup>, abzüglich der öffentlichen Eingrünungsmaßnahmen von mind. 5 m Breite ist somit ein Bedarf von 39.640 m<sup>2</sup> auszugleichen. Dieser ist als externer Ausgleich auf der Ausgleichsfläche A1, welche die Flurstücke 961, 962 und Teilflächen der Flurstücke 960, 964 und 965 in der Gemarkung Prappach umfasst sowie auf der Ausgleichsfläche A2, einer Teilfläche des Flurstücks 779 Gemarkung Prappach zu erbringen. Die Fläche A1 misst 11.044 m<sup>2</sup> und wird zum Teil als extensives Grünland und zum Teil als intensiver Acker genutzt. Das Flurstück der Fläche A2 hat eine Gesamtgröße von 39.950 m<sup>2</sup>, wovon 28.980m<sup>2</sup> für den Ausgleich herangezogen werden.</p> <p>[...]</p> <p><b>Pflegemaßnahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein- bis zweischürige Mahd im Jahr zur Entwicklung eines artenreichen, - extensiv genutzten Grünlandes. Das Mahdgut ist abzufahren. Auf einen Erhalt von einem mindestens 50 cm breiten Saumbereich um Stein- oder Holzhaufen sollte geachtet werden. Es dürfen jährlich nur Teilbereiche um einen Stein-/Holzhaufen gemäht werden. Jegliche Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist auf den Ausgleichsflächen zu unterlassen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</li> </ul>
<p>1. Änderung</p>	<p>Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 45.973 m<sup>2</sup>, abzüglich der öffentlichen Eingrünungsmaßnahmen von mind. 5 m Breite ist somit ein Bedarf von 39.640 m<sup>2</sup> auszugleichen. Dieser ist als externer Ausgleich auf der Ausgleichsfläche A1, welche die Flurstücke 961, 962 und Teilflächen der Flurstücke 960, 964 <del>und 965</del> in der Gemarkung Prappach umfasst sowie auf der Ausgleichsfläche A2, einer Teilfläche des Flurstücks 779 Gemarkung Prappach zu erbringen. Die Fläche A1 misst <b>11.149</b> m<sup>2</sup> und wird zum Teil als extensives Grünland und zum Teil als intensiver Acker genutzt. Das Flurstück der Fläche A2 hat eine Gesamtgröße von 39.950 m<sup>2</sup>, wovon 28.980m<sup>2</sup> für den Ausgleich herangezogen werden.</p> <p>[...]</p> <p><b>Pflegemaßnahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein- bis zweischürige Mahd im Jahr zur Entwicklung eines artenreichen, - extensiv genutzten Grünlandes. Das Mahdgut ist abzufahren. Auf einen Erhalt von einem mindestens 50 cm breiten Saumbereich um Stein- oder Holzhaufen sollte geachtet werden. Es dürfen jährlich nur Teilbereiche um einen Stein-/Holzhaufen gemäht werden. Jegliche Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist auf den Ausgleichsflächen <b>untersagt</b>. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</li> </ul>

#### 4.11 Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen wurden weder ergänzt noch verändert.

#### 4.12 Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Grünflächen

Die Festsetzungen wurden weder ergänzt noch verändert.

#### 4.13 Beleuchtung, Werbeflächen

Die Festsetzungen wurden weder ergänzt noch verändert.



#### 4.14 Einfriedungen

Folgende Ergänzung wurde an den Festsetzungen vorgenommen:

Ursprungsplan	Zäune im Schutzzonenbereich der 110-kV-Freileitung sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z.B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.
1. Änderung	<p><b>14.1</b> Zäune im Schutzzonenbereich der 110-kV-Freileitung sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z.B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.</p> <p><b>14.2</b> Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.</p> <p>Entlang von Stützmauern sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 5,50 m zulässig. Die Einfriedungshöhe ergibt sich dabei aus der Stützmauer und der Einzäunung.</p>

#### 4.15 Stützmauern

Folgende Festsetzungen wurden ergänzend neu aufgenommen:

1. Änderung	Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.
-------------	---

### 5. Umweltbericht

Ziel und Zweck der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Schlettach Teil 2“ ist die Anpassung der bisherigen Parzellierung. Damit verbunden ist auch eine Anpassung der Verkehrsflächen und öffentlichen Stellplätzen sowie der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom, Wasser, Abwasser).

Da sich mit der vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Änderungen in der Struktur und der räumlichen Ausdehnung des geplanten Gewerbegebietes ergeben und es sich hierbei um eine Änderung eines seit dem Jahr 2020 rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, wird im Rahmen der 1. Änderung auf einen separaten Umweltbericht verzichtet. Daher erfolgt hier lediglich eine kurze Zusammenfassung der Umweltbelange, wobei die Auswirkungen der Änderungen auf die einzelnen Schutzgüter behandelt werden. Eine detaillierte Abhandlung der Umweltbelange ist der Anlage 1 „Umweltbericht mit Begründung zum Grünordnungsplan und Eingriffs- / Ausgleichsbilanz“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Stand: 05.03.2020) zu entnehmen.

#### 5.1 Schutzgut Mensch

##### Erholungsfunktion

Da die Fläche bereits rechtskräftig als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, weist sie keine Eignung zur Erholungsnutzung auf. Der in der 1. Änderung wegfallende Parkplatz hätte ggf. von Erholungssuchenden angefahren werden können, um die Wanderwege in der Umgebung zu nutzen.

Insgesamt ergeben sich durch die Änderungen aber keine zusätzlichen nennenswerten Auswirkungen auf die Erholungsfunktion.

### Emissionen

Die in der 1. Änderung festgesetzten Emissionskontingente von 64 bzw. 65 dB(A) am Tag und von 48 dB(A) bis zu 54 dB(A) in der Nacht weisen nur eine geringfügige Veränderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan bzgl. der Verteilung der Kontingente auf den einzelnen Bauparzellen auf. Gegenüber dem bereits rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebiet lassen die Änderungen somit keine zusätzlichen Emissionen erwarten.

## **5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“ wurde eine Bestandsaufnahme und zur Abschätzung des vorkommenden Artenspektrums eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit faunistischen Begehungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind der Anlagen 1 und 7 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“ (Stand: 05.03.2020) zu entnehmen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen und somit keine weitere Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Lebensräumen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Lebensraumverbesserung festgesetzten Eingrünungen auf öffentlichen Flächen bleiben in ihrer Ausprägung und in ihrem Umfang erhalten. Lediglich das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte private Heckenpflanzgebot wird in der 1. Änderung um etwa 12 m verkleinert. Zudem entfallen die geplante Wendeschleife und somit auch die Pflanzung eines Einzelbaumes innerhalb der Wendeschleife. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind unverändert gültig und zu beachten. Zudem behalten die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen ihre Gültigkeit und können somit ebenfalls den Verlust von Lebensräumen kompensieren.

Insgesamt sind durch die 1. Änderung keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

## **5.3 Schutzgut Boden und Fläche**

Da die Katastergrundlage entsprechend des aktuellen Katasters aktualisiert wurde, ergibt sich in der 1. Änderung eine geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereichs nach Norden. Dieser zusätzliche 1 m breite Streifen wird der Ausgleichsfläche A1 und dem bereits geplanten Anwandweg zugeschlagen, sodass sich hierdurch keine zusätzliche Versiegelung ergibt.

In der vorliegenden 1. Änderung ist die GRZ in allen Bereichen analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit 0,8 festgesetzt. Es finden folgende Änderungen der Flächennutzungen

statt. Die Verkehrsfläche Stichstraße mit Wendeschleife entfällt und wird zu Gewerbegebiet. Die ehemals geplante Parkplatzfläche entfällt ebenfalls und wird teils zu Gewerbegebiet und teils zu Fläche für Abwasseranlagen (Regenrückhaltebecken). Die Fläche für Versorgungsanlagen (Strom, Wasser) wird nach Norden verlegt und ersetzt dort ein Stück Gewerbefläche. Es finden also lediglich Umnutzungen von bereits geplanten Verkehrs-, Versorgungs- und Gewerbeflächen statt. Zusätzliche Flächenversiegelungen entstehen hierdurch nicht. Somit sind durch die 1. Änderung auch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche zu erwarten.

#### **5.4 Schutzgut Wasser**

Da im Zuge der 1. Änderung keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfindet, sind auch keine zusätzlichen Einflüsse auf den Oberflächenabfluss oder die Grundwasserneubildung zu erwarten.

Durch den Rückhalt des Oberflächenwassers vor Ort kann der auf der Fläche anfallende Niederschlag abgeleitet, rückgehalten und weitergeleitet werden. Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Fläche für die Regenrückhaltung (RRB) wird im Rahmen der 1. Änderung nach Norden hin, bis zur geplanten Erschließungsstraße verlängert. Hier ist eine Regenwasserbehandlung vor der eigentlichen Regenrückhaltung geplant. Die Rückhaltung entwässert daraufhin in den Himmelreichgraben.

Die Erweiterung der Fläche für Regenrückhaltung und die neu geplante Regenwasserbehandlung stellen eine Verbesserung für das Schutzgut Wasser dar. Zusätzliche negative Auswirkungen sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

#### **5.5 Schutzgut Luft und Klima**

Da die 1. Änderung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung oder grundlegenden Nutzungsänderungen nach sich zieht, sind auch keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

#### **5.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Im Zuge der 1. Änderung erhöhen sich die festgesetzten Höhen in den Bereichen GE2a und GE2b von 243,0 m bzw. 245,0 m ü NN auf 247 m ü NN. Gleichzeitig entfällt die Höhenfestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans, die für einen Teil dieses Bereiches Höhen bis zu 254,0 m ü NN vorsah. Auf der gesamten Fläche des Gewerbegebietes gesehen sind die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen also geringer.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte allseitige Eingrünung des Gewerbegebietes mit einer 3-reihigen Baum-Strauch-Hecke bleibt in der 1. Änderung unverändert, sodass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kompensiert werden. Lediglich das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte private Heckenpflanzgebot wird in der 1. Änderung um ca. 12 m verkleinert. Zudem entfällt die geplante Baumpflanzung innerhalb der Wendeschleife.

Insgesamt sind durch die 1. Änderung keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

## **5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Untersuchungsgebiet sind keine geschützten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

## **5.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“ gemäß des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bilanziert. Die Eingriffsbilanzierung ist den ursprünglichen Unterlagen Anlage 1 „Umweltbericht mit Begründung zum Grünordnungsplan und Eingriffs- / Ausgleichsbilanz“ (Stand: 05.03.2020) zu entnehmen. Demnach ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 39.640 m<sup>2</sup>, der auf externen Ausgleichsflächen erbracht wird. Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Versiegelung nach sich zieht, wird auf eine erneute Bilanzierung verzichtet.

Aufgrund der Anpassung der Katastergrundlage vergrößert sich die Ausgleichsfläche A1 in der 1. Änderung leicht von 11.044 m<sup>2</sup> auf 11.149 m<sup>2</sup>. Alle anderen Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen und -flächen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

## **6. Hinweise**

Die nachfolgenden Hinweise wurden nachrichtlich aus dem rechtskräftigen ursprünglichen Bebauungsplan entnommen und um den Punkt 6.6 ergänzt.

### **6.1 Abstandsflächen**

Abstandsflächen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

### **6.2 Freileitungen**

Alle Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen, die innerhalb der Schutzzone der 110 kV-Freileitung liegen oder unmittelbar daran angrenzen, dürfen nur in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH ausgeführt werden. Die Bauantragsunterlagen sind der Bayernwerk Netz GmbH zwecks Stellungnahmen vorzulegen.

Krananlagen dürfen nur so errichtet werden, dass sie nicht in den Schutzzonenbereich der 110 kV-Freileitung hineinragen. Andernfalls ist eine Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH erforderlich.

### **6.3 Unterirdische Versorgungsleitungen**

Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen gelten die Schutzbestimmungen der jeweiligen Versorgungsträger.

### **6.4 Lage im (ggf. beschränkten) Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Haßfurt-Schweinfurt**

Die Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde weist darauf hin, dass das Plangebiet im (ggf. beschränkten) Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Verkehrslandeplatzes Haßfurt-Schweinfurt liegt.

Der südliche Rand des Plangebietes liegt etwa 2,5 km nordöstlich des Flughafenbezugspunktes. Hier ist § 12 Abs. 3 Nr. 1 zu beachten. Demnach ist in der weiteren Umgebung eines Flughafens die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn die Bauwerke folgende Begrenzung außerhalb der Anflugsektoren überschreiten sollen:

- a) im Umkreis von 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt eine Höhe von 25 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt),
- b) im Umkreis von 4 Kilometer bis 6 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt die Verbindungslinie, die von 45 Meter Höhe bis 100 Meter Höhe (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) ansteigt.

## **6.5 Katastertechnische Sicht der Koordinaten der Grenzpunkte**

Gemäß Schreiben vom 08.05.2019 weist das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt darauf hin, dass die Koordinaten der Grenzpunkte im nördlichen und östlichen Bereich fotogrammetrisch bestimmt wurden und somit nur eine Genauigkeit im Dezimeterbereich aufweisen. Für genauere Planungen, bzw. vor einem eventuellen Ausbau ist daher eine Überprüfung und Verbesserung durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zu empfehlen.

## **6.6 Georisiken**

Das Bayerische Landesamt für Umwelt teilt in seiner Stellungnahme vom 30.08.2022 mit, dass im Plangebiet keine konkreten Georisiken bekannt sind. Der Untergrund besteht allerdings aus Myophorienschichten, die potenziell Gips enthalten können. Sollte noch Gips vorhanden sein, sind unterirdische Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr nicht auszuschließen.

## **AUFGESTELLT**

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 30.09.2022

---

Markus Schlichting  
Abteilung Städtebau

---

Christiane Michaely  
Abteilung Landschaftsarchitektur