

**VORHABEN**

6. Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Hofheimer Straße"  
Gemarkung Haßfurt

**VORHABENSTRÄGER**

Stadt Haßfurt

**LANDKREIS**

Haßberge

Anlage 1:  
**BEGRÜNDUNG ZUM  
GRÜNORDNUNGSPLAN**  
zum Entwurf vom 15.02.2017

**VORHABENSTRÄGER:**

Stadt Haßfurt  
Hauptstraße 5  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 688 0

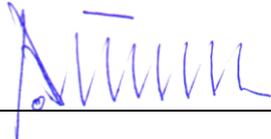
Haßfurt, 15.02.2017

---

**AUFGESTELLT:**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 15.02.2017



---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
1. Einführung.....	3
2. Ausgangszustand von Natur und Landschaft und Planungsziel.....	3
2.1 Ziel der Planung.....	3
2.2 Städtebauliche Grundzüge .....	3
2.3 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes .....	4
2.4 Bestand .....	6
2.5 Leitbild zur Siedlungsentwicklung.....	7
3. Vorhabensbedingte Wirkungen auf Natur und Landschaft.....	8
3.1 Baubedingte Wirkungen .....	8
3.2 Anlagebedingte Wirkungen.....	9
3.3 Betriebsbedingte Wirkungen .....	12
4. Grünordnerisches Maßnahmenkonzept .....	13
4.1 Übergeordnete Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	13
4.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	14
4.3 Vermeidungsmaßnahmen .....	15
4.4 Grünordnerischen Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan .....	15
5. Literaturverzeichnis.....	19

## 1. Einführung

Für Bebauungspläne (B-Plan) ist entsprechend § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein Grünordnungsplan (GOP) nach Maßgaben des § 9 aufzustellen. Der Grünordnungsplan konkretisiert die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Plangebiet und dient damit der gerechten Abwägung der landschaftsbezogenen Belange in der Bebauungsplanung. Ziel ist es, Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu vermeiden, zu vermindern und zu kompensieren, um so eine möglichst umweltverträgliche Gestaltung der städtebaulichen Entwicklung zu realisieren. Damit stellt der Grünordnungsplan das zentrale Instrument zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 13ff BNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung dar. Darüber hinaus werden die Belange des Besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 und 45 BNatSchG und die Verträglichkeit gegenüber Natura 2000-Gebieten nach § 34ff BNatSchG über den GOP abgearbeitet.

Handhabe des Grünordnungsplans ist die Festlegung der Gestaltung der Grünflächen. Durch Integration der Festsetzungen in den B-Plan erlangen diese Rechtswirksamkeit.

## 2. Ausgangszustand von Natur und Landschaft und Planungsziel

### 2.1 Ziel der Planung

Im Nordosten des Stadtgebietes von Haßfurt befindet sich die bereits seit einigen Jahren ungenutzte Brachfläche einer leerstehenden Schuhfabrik („Waldi-Areal“). Die Stadt Haßfurt beabsichtigt, die Brachfläche im Wege der Bauleitplanung neu zu ordnen. Im Rahmen der Erstellung eines Neuordnungskonzeptes wurden für das Areal Planungsziele für das Gebiet entwickelt. Dieses Konzept soll nun zur Grundlage der Realisierung in die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Hofheimer Straße“ übernommen werden. Dabei sollen neben dem Gelände der ehemaligen „Waldi-Schuhfabrik“, auch die nördlich und nordwestlich angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden. Dies betrifft das bereits bebaute Grundstück Fl.Nr. 1793/13 (Ehemalige Villa), das Bürogebäude der DW Verbundrohre GmbH, im vorliegenden Vorentwurf jeweils als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen, sowie den Neubau des Wohnheimes der Lebenshilfe Haßberge e.V. (Fl.Nr. 1790/14), im vorliegenden Entwurf als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen für Menschen mit Behinderung“ ausgewiesen.

### 2.2 Städtebauliche Grundzüge

Grundlage der Planung bildet das von der Stadt beschlossene städtebaulich-freiräumlichen Konzept. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung für die Bereiche A, B, C, D, F und G gemäß der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Östlich der Hofheimer Stra-

ße“ bereits ausgewiesenen Festsetzung und der im Bebauungskonzept der 6. Änderung vorgesehe-  
nen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Der Bereich E wird gemäß der bestehenden Nutzung als Wohnheim der Lebenshilfe Haßberge e.V.  
als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen für Menschen mit Behinde-  
rung“ ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl,  
Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen. Entsprechend des geplan-  
ten sowie bereits vorhandenen Bestandes werden diese innerhalb sieben unterschiedlicher Bereiche  
wie folgt definiert:

Bereich	Art der Bau- lichen Nut- zung	Grundflä- chenzahl (GRZ)	Geschossflä- chenzahl GFZ	max. Anzahl Voll- geschosse	max. Wandhöhe
A	WA	0,4	1,2	III (E+I+II)	11,0 m
B	WA	0,4	0,8	II (E+I)	7,0 m
C	WA	0,4	0,8	II (E+I)	6,0 m
D	WA	0,4	1,2	III (E+I+II)	11,0 m
E	SO	0,8	1,6	II (E+I)	8,0 m
F	WA	0,4	1,2	III (E+I+D)	6,5 m
G	WA	0,4	0,8	II (E+I)	7,5 m

Tabelle 1: Festsetzungen zum Maß der Baulichen Nutzung

### 2.3 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Stadtgebietes der Kreisstadt Haßfurt im  
Landkreis Haßberge, Regierungsbezirk Unterfranken, Planungsregion Main-Rhön (3).

Das Gelände liegt in dem Gebiet „Östlich der Hofheimer Straße“ im Geltungsbereich des gleichna-  
migen Bebauungsplanes, das seit den 60er Jahren entstanden ist. In der näheren Umgebung in fuß-  
läufiger Entfernung des Neuordnungsgebietes befinden sich Bildungseinrichtungen, Einkaufsmög-  
lichkeiten, Spiel- und Sportflächen und auch das Haus Haßfurt der Haßberg-Kliniken.

Der Geltungsbereich umfasst mit 15.572 m<sup>2</sup> die Flurstücke 1790/14, 1793/11, 1793/13, 1794/1,  
2074/1 der Gemarkung Haßfurt ganz oder teilweise. Die äußere Erschließung erfolgt über die von  
West nach Ost das Stadtgebiet durchlaufende Staatsstraße St 2447 und weiter über die Staatsstra-  
ße St 2275 Haßfurt - Hofheim. Von dieser wird der zu überplanende Bereich über die Ortsstraßen  
„Dr.-Ambundi-Straße“, „Langer Rain“ sowie „Düsseldorfer Straße“ erschlossen. Die Goethestraße  
nimmt aufgrund ihrer Ausbaubreite und der bisherigen Bebauungsstruktur der Werkshallen eine un-  
tergeordnete Erschließungsfunktion wahr.

Die Topographie des Plangebietes weist ein Gefälle von Nord nach Süd von etwa 241 m auf ca. 236 m ü.N.N. auf. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Haßfurt ist das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen, was im Bereich der ehemaligen Schuhfabrik, des bestehenden Wohngebäudes Fl.Nr. 1793/13 und des Bürogebäudes der DW Verbundrohre GmbH dem Vorentwurf des Bebauungsplanes entspricht. Lediglich im Teilbereich Fl.Nr. 1790/14 (Wohnheim der Lebenshilfe Haßberge e.V.) muss der Flächennutzungsplan in einem späteren Verfahren an die im Vorentwurf geänderte Ausweisung als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen für Menschen mit Behinderung“ angepasst werden.



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet

## 2.4 Bestand

Haßfurt liegt am Westrand des Naturparks Haßberge. Nahezu das gesamte Stadtgebiet liegt im Süden der naturräumlichen Haupteinheit Grabfeld (138). Der Naturraum ist morphologisch nur schwach durch Dellen und flache Mulden gegliedert und entwässert über die Nassach in den Main.

Das Plangebiet umgrenzt das leer stehende Areal der ehemaligen Waldi-Schuhfabrik sowie das neu errichtete Wohnheim der Lebenshilfe Haßberge. Die Flächen sind derzeit überbaut bzw. versiegelt. Grünflächen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern sind nur kleinflächig vorhanden. Das Gebiet hat daher für die einzelnen Schutzgüter keine bis marginale Bedeutung.

Der potenzielle Bestand an artenschutzrechtlich relevanten Tierarten lässt sich auf Vögel und Fledermäuse begrenzen, die am bzw. im Gebäude Quartiere besitzen. Durch eine Begutachtung des Fabrikgebäudes vor dem Abriss konnte eine aktuelle Besiedelung ausgeschlossen werden.

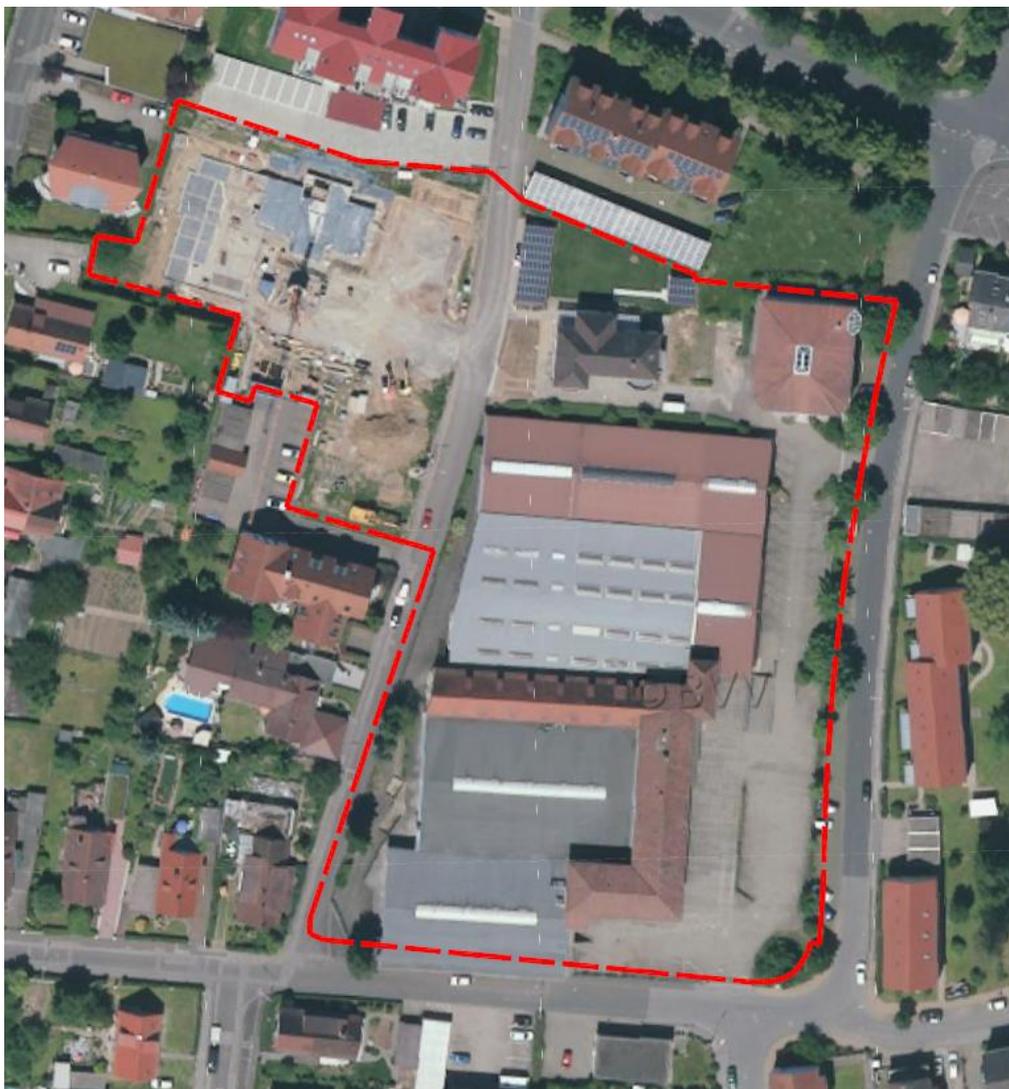


Abbildung 2: Luftbild vom Geltungsbereich

## 2.5 Leitbild zur Siedlungsentwicklung

Hauptziel einer ökologischen städtebaulichen Entwicklung ist die Erhaltung und Steigerung der Lebensqualität für die in diesem Raum lebenden Menschen. Das hierbei zu wahrende "Maß an Urbanität" lässt sich aus räumlich-gestalterischer Sicht folgendermaßen charakterisieren:

- Erhaltung und Förderung der Vielfalt typischer Elemente der Stadtlandschaft für die ganze Spanne stadttypischer Freiräume (wie Plätze, Parks, Gärten, Friedhöfe) im Zusammenhang mit der Nutzungsmischung von Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen unterschiedlicher Intensität.
- Funktionale ökologische wie gestalterische Einbindung von Bauwerken, z.B. durch Fassaden- und Dachbegrünung, Materialwahl und Formgebung.
- Freiraumsparende Siedlungsformen wie Teppichhäuser, Kettenhäuser, Reihenhäuser auf möglichst kleinen Grundstücken; durch gestalterische Zuordnung z.B. von Garagen. Höchstmaß an privat nutzbarem Grünraum.
- Erhaltung großer zusammenhängender Grünflächen, weil Artenreichtum, Stabilität, Reichweite und Intensität der Freiraumfunktionen entscheidend von der Flächengröße abhängen.
- Vernetzung der vorhandenen und neu zu schaffenden innerstädtischen Freiräume untereinander sowie mit den Grünsystemen im Außenbereich. Das gilt auch für die Erholungsfunktion.
- Ökologisch wirksame Kleinstrukturen innerhalb der Siedlungsräume sind zu erhalten.
- Neubebauungen an die bestehende Ortsbebauung, an das Erscheinungsbild und die besondere Eigenart des Ortes und der umliegenden Landschaft anpassen; die Ortsränder gestalten und in die Landschaft einbinden.
- Gleichzeitig sollen die Siedlungen aus landespflegerischer Sicht entsprechend den naturräumlichen Gegebenheiten begrenzt werden. Eine Siedlungsbegrenzung durch Grünzäsuren soll insbesondere das Zusammenwachsen nahe beieinander liegender Siedlungen verhindern und Naherholungsbereiche sichern.

Auf diese Weise können Freiräume in landschaftlichem Maßstab erhalten bleiben und eine großräumige Gliederung der Siedlungsentwicklung bewirken.

Leitbild für die Siedlungsentwicklung ist generell ein gut einge- und durchgrünter Raum, wobei ein Teil der Grünstrukturen möglichst in Verbindung mit Strukturen des Außenbereiches stehen sollten. Grundsätzlich gilt auch, dass historisch überschaubare und jeweils landschaftstypische Siedlungsstrukturen bewahrt werden.

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden und sind Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind weiter folgende Grundsätze zu beachten:

- Die Versiegelung der Böden soll so gering wie möglich gehalten werden. Dies kann vor allem durch flächensparende Bauweisen, Nachverdichtung (v.a. in Städten), Nutzung leerstehender Gebäude und Bebauung von Industriebrachen erreicht werden.
- Das typische Orts- und Landschaftsbild, die landschaftstypische Siedlungsstruktur sowie die Identität der Siedlungen in ihrem Charakter soll dabei nicht nachteilig verändert werden.

### **3. Vorhabensbedingte Wirkungen auf Natur und Landschaft**

#### **3.1 Baubedingte Wirkungen**

Durch die Abriss- und sonstigen Bauarbeiten werden Emissionen von Lärm, Staub und Erschütterungen hervorgerufen, die Störungen der anliegenden Bewohner und der Tier- und Pflanzenwelt verursachen. Zudem treten optische Effekte durch Licht und die menschlichen Bewegungen auf.

Beim Abbruch der Fabrikgebäude ist darauf zu achten, dass das anfallende Abbruchmaterial einer ordnungsgemäßen Beseitigung bzw. Verwertung zuzuführen ist. Hinsichtlich der Verwertung von abgebrochenen Material wird auf die Begründung zum Entwurf vom 15.02.2017, Kapitel 2.7 verwiesen.

Da im Waldi-Fabrikgebäude potenziell Fledermäuse und Vögel Quartiere beziehen könnten, wurde ein aktueller Besatz durch eine vorherige Begutachtung durch einen Fachmann kontrolliert. Da keine Spuren von Tieren gefunden wurden, hat der Abriss keine Tötung von artenschutzrechtlichen relevanten Tierarten (Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG) verursacht.

Während der Bauphase werden im gesamten Baubereich Bodenbewegungen (Bodenauf- und -abtrag) durchgeführt. Boden und Oberboden wird abgetragen, um Fundamente und den Unterbau und Belag der Verkehrswege herzustellen, zwischengelagert und an gleicher oder anderer Stelle wieder aufgetragen, um die Topographie entsprechend der neuen Funktion anzupassen. Überschüssiger Boden wird abgefahren und je nach Möglichkeit deponiert oder zur Rekultivierung, Aufschüttung oder sonst. Baumaßnahmen verwendet. Der Baugrund wird zur Steigerung der Tragfähigkeit verdichtet. Für die Errichtung der Baukörper (überwiegend Straßen, Wege, Gebäude, Leitungen) werden Fremdmaterialien (Schotter, Kies, Sand, Beton, Asphalt, Recyclingmaterial, Kunststoff etc.) in den Boden eingebracht. Im Hinblick auf etwaige Deponien, Altablagerungen bzw. Altlasten im überplanten Bereich wird auf die Begründung zum Entwurf, Kapitel 2.6 "Abfallrecht" und Kapitel 2.8 "Geotechnischer Bericht", verwiesen.

Bei allen Bodenbewegungen wird die vorhandene Vegetation und die in und von der Vegetation lebende Fauna unwiederbringlich zerstört oder vertrieben.

Der überwiegende Teil der Arbeiten wird mit Baumaschinen durchgeführt (z.B. Planierdrape, Bagger, Radlader, Rüttler, Vibrationswalze, LKW, Stromerzeuger, Motorsägen usw.). Diese emittieren im Normalbetrieb Verbrennungsrückstände (feste und gasförmige Stoffe wie Ruß, Stickoxide, Kohlenmonoxid, Kohlenwasserstoffe, Blei, Schwefeldioxid, Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, Cadmium u.a.). Bei Unfällen, unsachgemäßer Wartung und durch Verschleiß können Benzin, Dieselöl, Öl, Bremsflüssigkeit, Metallstaub u.a. austreten.

Wirkfaktor	räumliche Ausdehnung	Einschätzung der Intensität/ Menge	Zeitdauer
<b>Bodenauf- und -abtrag</b> (Bodenumlagerungen/ Bodenbewegungen)	Baubereich	nicht quantifizierbar	i.d.R. tagsüber während der gesamten Bauphase
Baumaschinen / <b>Bodenverdichtung</b>	Baubereich	nicht quantifizierbar	i.d.R. tagsüber während der gesamten Bauphase
Entfernen / <b>Verlust der Vegetation</b>	Baubereich	im Bereich der Grünflächen	i.d.R. wenige Stunden am Tag/Abend
<b>Emission/Immission</b> fester, flüssiger und gasförmiger Stoffe	Baubereich und direkt angrenzende Flächen	gering, bei Unfällen oder unsachgemäßer Handhabung auch hohe Emissionen möglich	i.d.R. tagsüber während der gesamten Bauphase
<b>Gebäudeabbruch</b> (potenzielle Tötung von Tieren)	Fabrikgebäude	keine Tötung von artenschutzrechtlich relevanten Tieren	
<b>Lärm</b>	Baubereich und Umfeld	gering	i.d.R. tagsüber während der gesamten Bauphase
<b>Lichtreflexe, Bewegung, Vibration</b>	Baubereich und direktes Umfeld	gering	i.d.R. tagsüber während der gesamten Bauphase

Tabelle 2: Baubedingte Wirkungen

### 3.2 Anlagebedingte Wirkungen

Der B-Plan schafft die baurechtliche Grundlage für den Bau oder die Anlage von:

- Gebäuden von bis zu 12 m Höhe inkl. der zulässigen Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport, Zufahrt, Terrasse, Stellplatz, Gartenhütte etc.),
- Tiefgarage,
- Straßen, Wegen, Plätzen und Parkplätzen,
- Grünflächen mit Bäumen.

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über zukünftigen Flächenwidmungen, die nach den Vorgaben des B-Plans möglich sind.

Geltungsbereich	Nutzungsart	Fläche	in % <sup>1</sup>
<b>Bruttobaufläche</b>		<b>15.572 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
././ Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand – Goethestraße)	Versiegelung	512 m <sup>2</sup>	3,29 %
././ Zufahrt/Zugang zur Tiefgarage	Versiegelung	175 m <sup>2</sup>	1,12 %
././ Fußwege	Versiegelung	328 m <sup>2</sup>	2,11 %
././ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Platzbereiche/Erschließung	Versiegelung	518 m <sup>2</sup>	3,33 %
././ Spielwiese/Spielplatz	Grünfläche	678 m <sup>2</sup>	4,35 %
<i>davon: Fläche mit Bindung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Pflanzbeet</i>		92 m <sup>2</sup>	0,59 %
././ Flächen für Versorgungsanlagen	Versiegelung	12 m <sup>2</sup>	0,08 %
<b>∑ Nettobaufläche (Größe der Bauparzellen insgesamt)</b>		<b>13.349 m<sup>2</sup></b>	<b>85,72 %</b>
././ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Erschließungswege	Versiegelung	422 m <sup>2</sup>	2,71 %
././ Oberirdische Flächen für Stellplätze und Garagen	Versiegelung	1.326 m <sup>2</sup>	8,52 %
././ Nicht überbaubare Fläche (priv. Grün- und Freifläche)	Grünfläche	5.692 m <sup>2</sup>	36,55 %
<i>davon: Private Fläche mit Bindung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Hecke</i>		150 m <sup>2</sup>	0,96 %
<b>∑ Überbaubare Fläche (Größe der Baufelder insgesamt)</b>	<b>Versiegelung</b>	<b>5.909 m<sup>2</sup></b>	<b>37,95 %</b>
././ Baufeld A (WA) <i>maximal überbaubare Fläche nach GRZ: 0,4</i>		364 m <sup>2</sup> 308 m <sup>2</sup>	2,34 %
././ Baufeld B (WA) <i>maximal überbaubare Fläche nach GRZ: 0,4</i>		843 m <sup>2</sup> 592 m <sup>2</sup>	5,41 %
././ Baufeld C (WA) <i>maximal überbaubare Fläche nach GRZ: 0,4</i>		800 m <sup>2</sup> 533 m <sup>2</sup>	5,14 %
././ Baufelder D (WA) <i>maximal überbaubare Fläche nach GRZ: 0,4</i>		1.204 m <sup>2</sup> 1.172 m <sup>2</sup>	7,73 %
././ Baufeld E (SO) <i>maximal überbaubare Fläche nach GRZ: 0,8</i>		1.571 m <sup>2</sup> 2.794 m <sup>2</sup>	10,09 %
././ Baufeld F (WA) <i>maximal überbaubare Fläche nach GRZ: 0,4</i>		481 m <sup>2</sup> 483 m <sup>2</sup>	3,09 %
././ Baufeld G (WA) <i>maximal überbaubare Fläche nach GRZ: 0,4</i>		646 m <sup>2</sup> 633 m <sup>2</sup>	4,15 %
<b>Summen</b>	<b>Versiegelung</b>	<b>9.202 m<sup>2</sup></b>	<b>59,09 %</b>
	<b>Grünflächen</b>	<b>6.370 m<sup>2</sup></b>	<b>40,91 %</b>

Tabelle 3: Flächenbilanz für den Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die prozentualen Werte beziehen sich auf die Gesamtgröße des Geltungsbereiches.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt. Zur Verlegung der geplanten Ver- und Entsorgungstrassen wurden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Planteil festgesetzt. Darin verlaufen die geplanten Haupttrassen der notwendigen Strom-, Telekommunikations-, Wasser-, Gas-, Wärme- und Schmutzwasserleitungen. Dort, wo die Leitungen nicht in Verkehrsflächen verlegt werden können, sind diese Flächen zu begrünen. Auf den, dem Stadtwerk Haßfurt und der Stadt Haßfurt bekannten, bestehenden Leitungsbestand im Plangebiet wird verwiesen.

In der Regel liegen Stromversorgungskabel in einer Tiefe von 0,60 bis 1,20 m, Gasleitungen in einer Tiefe von 0,60 bis 1,00 m und Wasserleitungen in einer Tiefe von 0,80 bis 1,60 m unterhalb der Erdoberfläche. Abwasserkanäle können auch erheblich tiefer liegen.

Nennenswerte Veränderungen der Topografie (Abgrabungen und Auffüllungen) sollen nicht erfolgen.

Der im südöstlichen Bereich bestehende Trafo ist im Zuge der baulichen Erschließung an den hierfür im Planteil vorgesehenen Platz, im Anschluss an den geplanten Zugang zur Tiefgarage, zu verlegen.

Bei Errichtung der Tiefgarage, Keller oder sonstiger Baukörper ist darauf zu achten, dass diese nicht ins Grundwasser gelangen und dadurch Umleitungen von Grundwasserströmen herbeiführen. Entsprechende Hinweise hierzu sind der Begründung zum Entwurf, Kapitel 2.9 "Grundwasser - Tiefgarage und Keller", zu entnehmen.

Hinsichtlich der Entwässerung wird das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Das Oberflächenwasser der gemeinschaftlichen Freiflächen wird bis auf den Bereich über der Tiefgarage versickert. Um die Versickerungsfähigkeit dieser Flächen zu gewährleisten oder zu verbessern, ist die Bodenbeschaffenheit durch geeignete Maßnahmen versickerungsfördernd zu gestalten, z.B. im Rahmen der Fertigstellungspflege durch Aufbringung entsprechend großer Humustiefen. Das Oberflächenwasser im Bereich der Tiefgarage wird der bestehenden städtischen Entwässerung im Bereich des Langen Rains zugeführt.

Abgesehen von den bereits bebauten Flächen (Baufeld E, F und G) werden durch den Bebauungsplan folgende anlagenbedingten Wirkungen vorbereitet.

Wirkfaktor	räumliche Ausdehnung	Einschätzung der Intensität/ Menge	Zeitdauer
Baulichen Anlagen – Bodenversiegelung	In den überbauten Bereichen: Gebäude; Straße, Wege und Plätze	Zufahrt Tiefgarage: 175 m <sup>2</sup> Fußwege 328 m <sup>2</sup> Trafostation: 12 m <sup>2</sup> Platzbereiche Erschließungsweg: 518 m <sup>2</sup>  Gebäudeflächen max. 2.600 m <sup>2</sup> Nebenanlagen max. 1.300 m <sup>2</sup>  <b>Summe: 4.930 m<sup>2</sup></b>	dauerhaft
Baulichen Anlagen – visuelle Wahrnehmung von außen	im direkten Umfeld	Gebäude bis ca. 12 m First- höhe	dauerhaft
Einbringen standort- fremder Pflanzen oder Pflanzengesellschaften	Hausgärten, Grün- und Freiflächen, Spielwie- se	Spielplatz/-wiese 600 m <sup>2</sup> Private Grünflächen mind. 2.620 m <sup>2</sup>  <i>(ohne Pflanzgebotsflächen)</i>	dauerhaft

**Tabelle 4: Anlagebedingte Wirkungen**

### 3.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Emissionen/Immissionen fester, flüssiger und gasförmiger Stoffe durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge und durch Hausbrand sowie von Lärm, Licht, Lichtreflexen, Bewegung und Vibrationen. Lärmemissionen können durch den möglichen Einsatz von Luftwärmepumpen auftreten. Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufgestellt wird.

<b>Wirkfaktor</b>	<b>räumliche Ausdehnung</b>	<b>Zeitdauer</b>
<b>Emission/Immission</b> fester, flüssiger und gasförmiger Stoffe durch zu- und abfahrende Autos, Hausbrand, Siedlungsabwässer, Pflegemaschinen, Dünger und Pflanzenschutzmittel	Vorhabensgebiet und direkt angrenzende Flächen	regelmäßig
<b>Lärm</b> (durch zu- und abfahrende Autos und Pflegemaschinen, Luftwärmepumpen)	Vorhabensgebiet und direkt angrenzende Flächen	Regelmäßig i.d.R. am Tage
<b>Bewegung und Lichtreflexe</b> (durch zu- und abfahrende Autos)	Vorhabensgebiet und direkt angrenzende Flächen	i.d.R. wenige Stunden am Tag/Abend

Tabelle 5: Betriebsbedingte Wirkungen

## 4. Grünordnerisches Maßnahmenkonzept

### 4.1 Übergeordnete Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Allgemein gültige Grundlagen für die Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegt. Hierzu gehören das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Bodenschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetze sowie das Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz. Weiter werden die Vorgaben und Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern, des Regionalplans Region Main-Rhön (3), des entsprechenden naturschutzfachlichen „Landschaftsentwicklungskonzeptes“, des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und des Arten- und Biotopschutzprogramms Landkreis Haßberge bei der Planung berücksichtigt.

Die sich ergebenden für den B-Plan relevanten Zielvorstellungen sind nachfolgend aufgelistet:

<b>Schutzgut</b>	<b>Oberziel</b>	<b>Konkretisierung und Berücksichtigung im B-Plan</b>
<b>Boden</b>	Sparsamer Bodenverbrauch durch Erhaltung gewachsener Böden mit besonderer Bedeutung für die Speicher- und Reglerfunktion oder die Lebensraumfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung des Versiegelungsgrades</li> <li>- Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> </ul>
<b>Wasser</b>	Erhaltung der bestehenden Gewässergüte von Oberflächen- und Grundwasser, Vermeidung zusätzlichen Schadstoffeintrags  Erhaltung der bestehenden Grundwasserneubildungsrate	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> </ul>
<b>Luft und Klima</b>	Vermeidung von Luftverunreinigungen und Erhaltung von Strukturen mit lufthygienischer Ausgleichs- und Schutzfunktion.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung kleinklimatischer Strukturen</li> </ul>

	Erhaltung der bioklimatischen Ausgleichsfunktionen (Kalt- / Frischluftströmungen)	
<b>Arten und Lebensräume</b>	Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt sowie Schutz ihrer Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) und ihrer sonstigen Lebensbedingungen.	- Erhöhung der Lebensraumseignung der Grünflächen - Vermeidung von Tötungen oder Störungen von Tieren
<b>Landschaftsbild bzw. Wohnumfeld</b>	Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft in ihrer natürlichen und kulturell geprägten Form.	- Wirksame Durchgrünung des Wohnquartiers und eine Vernetzung von Wohn- und Freiräumen

Tabelle 6: Übersicht Zielvorstellungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

## 4.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes einerseits verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen), andererseits unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsmaßnahmen) auszugleichen oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt anhand des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ BAYSTMLU (2003).

Das Vermeidungsgebot in der Eingriffsregelung bedeutet die lagemäßige oder technische Optimierung eines Vorhabens vor dem Hintergrund, dass das Vorhaben möglichst naturverträglich ausgestaltet ist und verminderte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen. Zu den Vermeidungsmaßnahmen zählen auch Maßnahmen zur grünordnerischen Wohnumfeldgestaltung.

Das Plangebiet ist bereits heute überwiegend versiegelt bzw. überbaut. Entsprechend dem Leitfaden stellt eine Bebauung bereits versiegelter Flächen keinen Eingriff dar, sodass die Planung keinen Ausgleichsbedarf bedingt. Auch die nachrichtliche Übernahme von bestehenden Gebäuden erfordert keinen Ausgleich, da die Flächen bereits als Wohnbaugebiet (mit anderem Gebäudebestand) festgesetzt sind. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist auch für die Ausweisung der Fläche des Wohngebäudes der Lebenshilfe e.V. als Sondergebiet mit entsprechend erhöhter GRZ kein Ausgleich zu erbringen, da zum Einen die Bebauung bereits besteht und zum Anderen auf dem Waldi-Gelände die Versiegelungsfläche stark reduziert wird.

### 4.3 Vermeidungsmaßnahmen

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen bei Zufahrt und Stellplätzen durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzungen zur Eingrünung der privaten Grundstücksflächen
- Kontrolle des Waldi-Fabrikgebäudes auf Fledermausbesatz vor dem Abbruch

### 4.4 Grünordnerischen Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

#### Allgemeine Gestaltung der Grün- und Freiflächen

Die Grün- und Freiflächen sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind Bäume anzupflanzen. Das Einzelpflanzgebot ist hinsichtlich der Anzahl und Standorte zwingender Bestandteil der Bebauungsplanung. Minimale Abweichungen der Standorte sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Artenliste 1, 2 bzw. 4 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Baumpflanzungen im Stellplatz-/Parkplatzbereich sind mit überfahrbaren Baumscheiben mit Druckverteilungsfunktion herzustellen. Die Pflanzgruben sollen gemäß FLL "Empfehlungen für Baumpflanzungen" je min. 12 m<sup>3</sup> mit durchwurzelbarem Substrat hergestellt werden und eine Tiefenbelüftung aufweisen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Im Vorgartenbereich vom Wohngebiet B WA sind zur Erzeugung eines einheitlichen Erscheinungsbildes *Acer campestre* ‚Elsrijk‘ entsprechend der Darstellung zu pflanzen. Im Bereich D WA sind für die dargestellten Baumstandorte *Tilia cordata* ‚Rancho‘ zu verwenden.

Im Bereich des Flächenpflanzgebots an der rückwärtigen Grundstücksgrenze des Bereich B zum Spielplatz bzw. zur -wiese ist eine einheitliche 3,0 m breite Hecke aus Feldahorn anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1x1 m. Ziffer 10.0 ist zu beachten.

Fensterlose Teil- bzw. Vollfassaden sind zu mindestens 50 % mit Arten entsprechend der Artenliste 5 zu begrünen. Die Mindestgröße für Pflanzbeete beträgt 0,5 m<sup>2</sup>.

### Gestaltung der Spielplatz/Spielwiese

Im Zentrum des neuen Quartiers ist ein halböffentlicher Freiraum mit einem Spielplatz und einer Spielwiese anzuordnen.

Im Osten der Spielwiese sind Pflanzbeete anzuordnen. Sie sind mit standortheimischen Bewuchs mit einer Höhe von max. 60 cm (Bodendecker, Stauden o.ä.) zu gestalten.

### Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten

Bei den aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind die in den folgenden Artenlisten genannten Gehölzarten mit entsprechender Mindestpflanzenqualität einzusetzen. Für lebende Hecken zur Grundstückseinfriedung sind ausschließlich die Arten der Liste 3 zulässig.

Die Listen beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die auch bei der sonstigen Begrünung der Freiflächen bevorzugt zum Einsatz kommen sollen.

#### Artenliste 1: Großkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße : Hochstamm, 3xv, STU 10/12

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn in Sorten
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn in Sorten
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche in Sorten
<i>Pyrus calleryana</i>	Stadtbirne in Sorten
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

#### Artenliste 2: Klein- bis mittelkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße : Hochstamm, 3xv, STU 10/12

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn in Sorten
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Artenliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken

Pflanzmindestgröße : Str 2xv, h 60-100

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornel-Kirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Sambuca nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum spec.</i>	Schneeball

Artenliste 4: Obstgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 8/10

Apfel-Sorten

„Borowinka“, „Eifeler Rambur“, „Harberts Renette“, „Linsenhofer Sämling“, „Lohrer Rambur“, „Schöner aus Boskoop“, „Schöner aus Wiltshire“

Birnen-Sorten

„Kieffers Sämling“, „Kirschensaller Mostbirne“, „Palmischbirne“, „Wahlsche Schnapsbirne“, „Welsche Bratbirne“, „Schweizer Wasserbirne“

Wildobst-Sorten:

<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Artenliste 5: Fassadenbegrünung

*Vitis* in Sorten  
*Clematis* in Sorten  
*Hedera* in Sorten  
*Rosa* in Sorten  
*Spalierobst* in Sorten

### Vollzugsfristen

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsanlagen fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

### Regenwasserbewirtschaftung

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich auf die Verlegung versickerungsbegünstigte Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine etc. auszurichten, soweit keine anderen Auflagen bestehen.

Das Niederschlagswasser soll auch auf Frei-, Garten- und privaten oder gemeinschaftlichen Grünflächen soweit als möglich versickert werden. Um die Versickerungsfähigkeit dieser Flächen zu gewährleisten oder zu verbessern, ist die Bodenbeschaffenheit durch geeignete Maßnahmen versickerungsfördernd zu gestalten, z.B. im Rahmen der Fertigstellungspflege durch Aufbringung entsprechend großer Humustiefe. Falls sich die Versickerungsfähigkeit dennoch frühzeitig oder im Laufe der Jahre als nicht gegeben oder ungenügend erweist oder entwickelt, ist das Sickerwasser durch geeignete Maßnahmen unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik dem Fremdwasserkanal der Stadt Haßfurt zuzuführen.

### Einfriedungen und Sichtschutzelemente

Nachfolgende Regelungen zur Errichtung von Grundstückseinfriedungen gelten für die Bereiche A bis D:

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und zu hinterpflanzen. Für die Bepflanzung ist Ziffer 9.3 zu beachten. Bezugspunkt der nachfolgenden Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist.

An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind als senkrecht strukturierte Metallgitterzäune und als lebende Hecken aus den in Ziffer 9.3 genannten Gehölzen bis jeweils zu einer Höhe von max. 1,3 m zulässig. Mauern sind hier als Bruch- und Sandsteinmauern sowie als geputzte Mauerscheiben jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,3 m zulässig.

Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind daneben als Metallgitter- und Drahtgeflechtzaun ohne sichtbaren Sockel oder als lebende Hecke jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

An der Gemeinschaftsgrünfläche angrenzende Einfriedungen im Osten (Bereich B) und an der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzende Einfriedungen im Süden (Bereich C) dürfen zur Errichtung eines Durchganges je Grundstück bis zu einer Breite von maximal 1,0 m unterbrochen werden.

Im Terrassenbereich von Hausgruppen sind bis 2,0 m über OK Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EGFFBH) hohe Sichtschutzelemente zulässig.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist für das jeweilige Bauvorhaben im gesamten Bebauungsplangebiet ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## 5. Literaturverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU) (2016b): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg  
URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>, abgerufen am: 20.04.2016.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GEOLOGIE UND VERBRAUCHERSCHUTZ (BAYSTUGV) (Hrsg., 2006): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Haßberge.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (BAYSTMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfa- den. München. 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

BAYERISCHE STAATSRREGIERUNG (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013.

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN (Hrsg., 2005): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön, URL: <http://info.main-rhoen.de>, abgerufen am: 14.09.2016.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (Hrsg., 2008): Regionalplan - Region Main-Rhön (3)., Haßfurt, in Kraft getreten am 18. Januar 2008; Raumstruktur und Begründungskarte Nahbereiche vom 28. Januar 2011, Berichtigung Karte 2 mit Bekanntmachung vom 31. Januar 2012.

**AUFGESTELLT**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 07.12.2016



Christin Greiling

Abteilung Freiraum- und Landschaftsplanung

**ÜBERARBEITET**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 15.02.2017



Christiane Clemens

Abteilung Freiraum- und Landschaftsplanung