

VORHABEN

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

VORHABENSTRÄGER

Stadt Haßfurt

LANDKREIS

Haßberge

Anlage 2:
PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE
zum Entwurf vom 15.02.2017

VORHABENSTRÄGER:

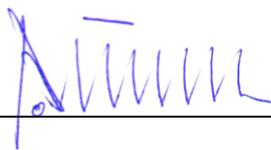
Stadt Haßfurt
Hauptstraße 5
97437 Haßfurt
T +49 9521 688 0

Haßfurt, 15.02.2017

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 15.02.2017



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Einleitung	3
1.1 Lage im Raum	3
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	6
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	7
2.1 Bestand	7
2.2 Auswirkung	8
2.3 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	9
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	9
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	9
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	10
6. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	10
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	10
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	10
9. Literaturverzeichnis	11

Anhang:

Begehungsprotokoll zur Überprüfung auf Lebensstätten streng geschützter Tierarten, insbesondere Gebäude brütender Vogelarten und Gebäude bewohnender Fledermäuse

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Prüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen in einem Umweltbericht ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Bericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage für die fach- und sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

Auf Ebene des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass keine **artenschutzrechtlichen Verbots-tatbestände nach § 44 BNatSchG** der Realisierung des Bauvorhabens entgegenstehen. Im Rahmen der Relevanzprüfung (Abschätzung einer möglichen Betroffenheit saP-relevanter Arten) wurde festgestellt, dass lediglich in bzw. an Gebäuden brütende Vogelarten und Fledermäuse vom Vorhaben betroffen sein könnten. Eine Berührung der anderen Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten kann aufgrund der gegebenen Ausstattung und Lage des Baugebietes ausgeschlossen werden. Daher ist die Abarbeitung des Artenschutzes im Rahmen eines speziellen Gutachtens/Fachbeitrages im vorliegenden Fall entbehrlich und die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange im Umweltbericht ausreichend.

Methodisch orientiert sich der Bericht an der ergänzten Fassung des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (BAYSTMUGV 2007).

1.1 Lage im Raum

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Stadtgebietes der Kreisstadt Haßfurt. Die Kreisstadt des Landkreises Haßberge im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken, 20 km östlich von Schweinfurt. Haßfurt wird vom Main durchflossen (Flusskilometer 355) und liegt am Westrand des Naturparks Haßberge. Nahezu das gesamte Stadtgebiet liegt im Süden der naturräumlichen Haupteinheit Grabfeld (138). Das Grabfeld wird vom Lettenkohlenkeuper und von Gipskeuper gebildet, die jedoch an vielen Stellen von Löss überdeckt sind, sodass im Naturraum hauptsächlich intensive Ackernutzung stattfindet. Die Landschaft ist schwach reliefiert und waldarm.



Abbildung 1: Lage im Raum

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

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 Straße“ bereits ausgewiesenen Festsetzung und der im Bebauungskonzept der 6. Änderung vorgesehenen 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 Behinderung“ ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen.

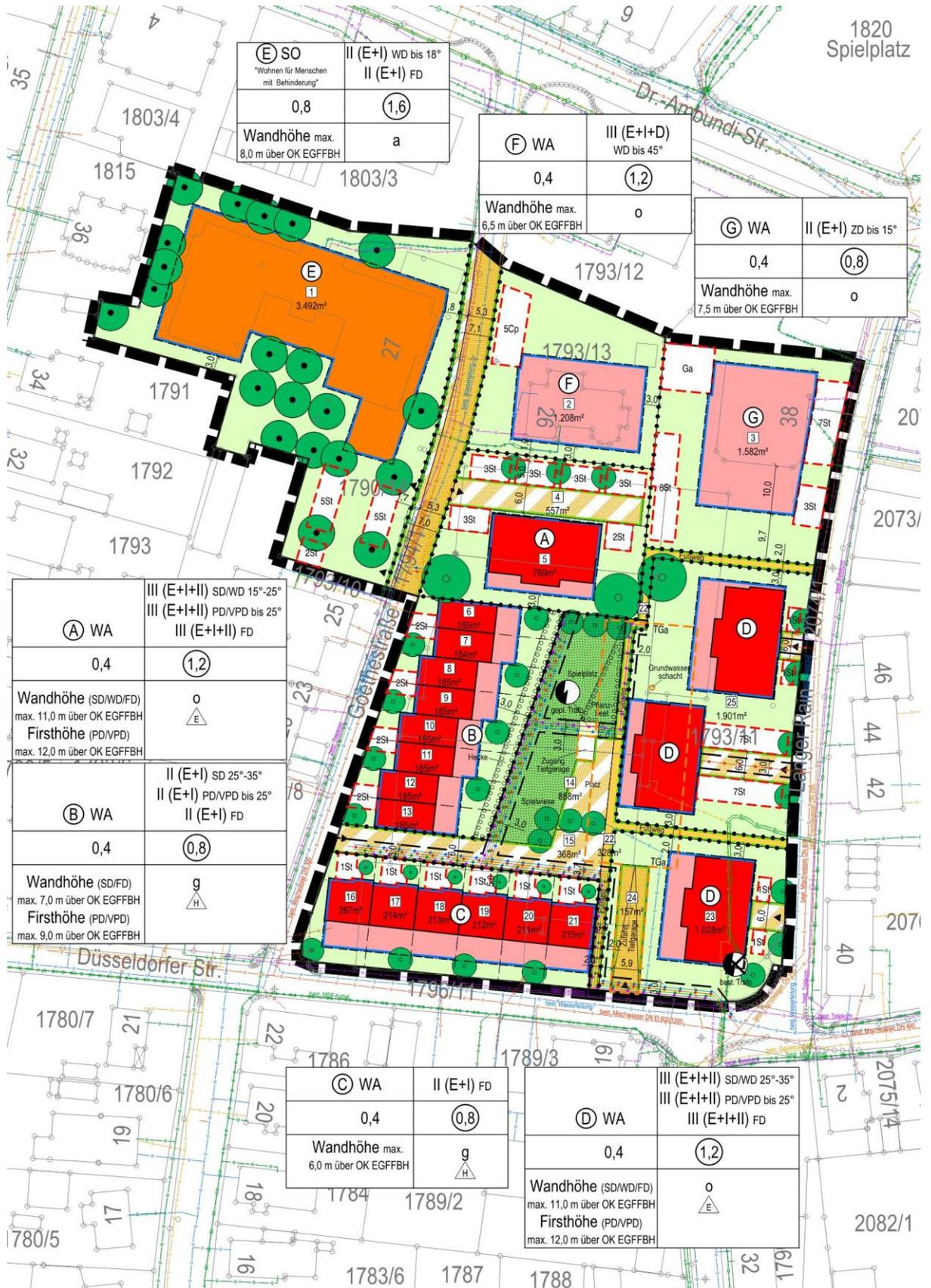


Abbildung 2: Bebauungsplan Entwurf, in der Fassung vom 15.02.2017

Für eine detaillierte Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes wird auf die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes verwiesen.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die Planung berücksichtigt die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, das Naturschutz- und Bundesbodenschutzgesetz sowie die Wasser- und Immissionsschutzgesetze.

Aufbauend auf dem **Landesentwicklungsprogramm** (LEP Bayern, in Kraft getreten mit der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013), welches landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) für die Ordnung und Entwicklung Bayerns festlegt, konkretisiert der **Regionalplan** (RP) für die Region Main-Rhön (3) das räumliche Entwicklungskonzept durch eine kommunale Sichtweise auf regionaler Ebene.

Im LEP ist die Stadt Haßfurt als Mittelzentrum klassifiziert. Entsprechend dem fachübergreifenden Zukunftskonzept soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen erfolgen. Dabei sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen.

Gemäß dem Landschaftsentwicklungskonzept sind bei der Siedlungsentwicklung auf Grund der regionalen Gegebenheiten aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere 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.

Im **Flächennutzungsplan** ist die Fläche bereits als Wohngebiet ausgewiesen.

Das gesamte Stadtgebiet liegt im Naturpark Haßberge. Andere naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen. Auch gibt es keine Artnachweise aus dem ABSP und der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) (BAYLFU, Stand: 31.12.2012) innerhalb des Plangebietes oder nahem Umfeld.

Sonstige übergeordnete Zielsetzung in Bezug auf Natur und Landschaft sind aufgrund der Lage des Gebietes innerhalb der geschlossenen Ortschaft irrelevant.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

2.1 Bestand

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln. Hierfür wird eine Aufgliederung in folgende Schutzgüter vorgenommen:

- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Arten und Lebensräume
- Landschaftsbild
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

Die versiegelten Flächen sind **für Boden, Wasser, Klima & Luft** ohne Bedeutung. Die kleinflächigen Grünflächen können die Beeinträchtigungen nur marginal kompensieren, sodass nur eine **marginale Bedeutung** besteht.

Als innerstädtisches Baugebiet mit den entsprechenden anthropogenen Überprägungen mit permanenter Störung schließen besondere Funktionen für **Arten und Lebensräume** aus. Im Gebiet vorhandene Vegetation beschränkt sich auf kleinflächige Grünanlagen mit Baum- und Strauchbestand und ruderalen Gras-/Staudensäumen. Ansonsten sind die Flächen versiegelt bzw. überbaut. Insgesamt hat das Schutzgut eine *sehr geringe Bedeutung*.

Unter den **artenschutzrechtlich relevanten Tierarten** könnten lediglich *Fledermäuse und Vögel* am bzw. im Gebäude Quartiere besitzen. Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Fische, Libellen, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln sowie von Pflanzenarten werden aufgrund der gegebenen Biotopausstattung für das Plangebiet ausgeschlossen.

Um den tatsächlichen Bestand der potenziell vorkommenden Tierarten zu beurteilen, wurde eine Untersuchung des Fabrikgebäudes am 01.09.2016 durch einen Fachmann durchgeführt (siehe Anhang). Bei dieser Begutachtung wurden im Gebäude keine Spuren von Fledermäusen oder Vögeln gefunden. Die Außenfassade zeigte lediglich die Reste eines Mehlschwalbennestes. Jedoch ist davon auszugehen, dass auch Haussperlinge und –rotschwänze Brutplätze am Gebäude hatten. Auch für Fledermäuse zeigte das Gebäude Potenzial, jedoch wurden keine Besiedelungsspuren gefunden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft, die Bedeutung für das **Landschaftsbild** ist daher nicht in der freien Landschaft sondern inmitten eines bebauten Bereiches. Da-

her ist eine Bedeutung für das Landschaftsbild *irrelevant*. Für die Betrachtung des Schutzgutes **Mensch** sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Im Umfeld des Baugebietes sind keine Nutzungen zulässig, von denen erhöhte Immissionswerte ausgehen können. Der Geltungsbereich ist bereits Siedlungsfläche, jedoch wurde das Gelände überwiegend gewerblich genutzt. Im Untersuchungsraum befinden sich keine Flächen, die der Erholung dienen. Dem Plangebiet kommen *keine besonderen Funktionen* für das Schutzgut Mensch zu.

Im Untersuchungsgebiet sind keine relevanten **Kultur- und Sachgüter** vorhanden, sodass das Schutzgut *keine Bedeutung* hat.

2.2 Auswirkung

Baubedingt wird Boden umgelagert, aufgeschüttet und verdichtet. Zudem ist ein Eintrag von Schadstoffen in Boden und Wasser (z.B. Treibstoffe) möglich. Dies ist durch Einhaltung der DIN-Vorschriften zu vermeiden. Durch den Betrieb der Maschinen und Baufahrzeuge werden Schadstoffe und Lärm emittiert. Neben klimatischen Belastungen werden Störungen der Anwohner und der Tierwelt verursacht. Aufgrund der kurzen Bauzeit sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen gegeben.

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. Im Hinblick auf etwaige Deponien, Altablagerungen bzw. Altlasten im überplanten Bereich wird ebenfalls auf die Begründung zum Entwurf, Kapitel 2.6 "Abfallrecht" und Kapitel 2.8 "Geotechnischer Bericht", verwiesen. Bei Beachtung der dort genannten Hinweise, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bautätigkeit keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Durch den Abriss des Fabrikgebäudes gingen potenzielle Fledermausquartiere und Brutstätten von Vögeln verloren. Ein aktueller Besatz wurde im Rahmen einer vorherigen Begutachtung ausgeschlossen. Zudem erfolgten die Abbrucharbeiten in einem Zeitrahmen, in dem eine Besiedelung (Oktober) sehr unwahrscheinlich war. Eine direkte Tötung von Tieren und das Eintreten von **artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände** nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) konnte damit ausgeschlossen werden.

Negative **anlagebedingte** Wirkungen werden aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung nicht hervorgerufen. Im Vergleich zur jetzigen Situation wird durch die festgesetzte GRZ von 0,4 und die Bebauung mit Wohnhäusern mit großzügigen Grünflächen eine Verbesserung des derzeitigen Bestandes erreicht (Reduzierung des Versiegelungsgrades, Schaffung von Wohnraum und halböffentlicher Freifläche). Begrünte Hausgärten bieten vielfältige Nischen für die heimische Tier- und Pflan-

zenwelt. Bei der Errichtung der Tiefgarage, Keller oder sonstiger Baukörper ist allerdings 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.

Betriebsbedingt sind für eine Wohnbaunutzung typische Geräuschemissionen zu prognostizieren. Es können z.B. Lärmemissionen durch den möglichen Einsatz von Luftwärmepumpen auftreten. Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel $LWA \leq 50$ 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.

Außerdem kommt es betriebsbedingt auf den zukünftigen Grünflächen zu Trittbelastungen. Die Wirkungen sind jedoch als marginal zu bewerten.

2.3 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die nach Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht absehbar.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung würde sich am derzeitigen Bestand nichts ändern. Durch die Planungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Baufelder geschaffen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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 die vorzugsweise Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzungen zur Eingrünung der privaten Grundstücksflächen

Aufgrund der bestehenden Versiegelung sind keine Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erforderlich.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung wird die Umnutzung eines ehemaligen Fabrikgeländes zu einem attraktiven Wohnquartier vorbereitet. Durch die Ausstattung mit Grünflächen wird für alle Schutzgüter eine Verbesserung des derzeitigen Umweltzustandes vorbereitet. Alternative Planungsmöglichkeiten sind daher nicht gegeben.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Prüfung der Umweltbelange wurde entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des BAYSTUGV (2007) erstellt. Da das Gebiet aufgrund der bereits bestehenden Bebauung keine besonderen Funktionen aufweist, mussten keine expliziten Bestandsdaten abgefragt werden.

Umweltrelevante Anregungen und Einwände im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden im Rahmen des Verfahrens abgewogen und berücksichtigt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Inhalt der 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Östlich der Hofheimer Straße“ ist die Neuordnung des ehemaligen Waldi-Areals, mit der seit einigen Jahren ungenutzten und leerstehenden Schuhfabrik. Dabei werden neben dem ehemaligen „Waldi-Areal“, auch die nördlich und nordwestlich angrenzenden Grundstücke berücksichtigt. Gemäß der derzeitigen Festsetzung wird die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Bereich des Wohnheimes der Lebenshilfe Haßberge e.V. wird als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen für Menschen mit Behinderung“ und einer GRZ von 0,8 ausgewiesen.

Um attraktiven Wohnraum zu schaffen, wird neben dem Einsatz unterschiedlicher Gebäudetypen ein begrünter Innenhof mit Spielplatz bzw. -wiese als Aufenthaltsbereich integriert.

Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung der Fläche sind durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

9. 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 UMWELT, GEOLOGIE UND VERBRAUCHERSCHUTZ (BAYSTUGV, 2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung, Auflage Januar 2007.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (BAYStMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden. 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

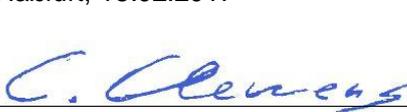
Haßfurt, 07.12.2016


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