



Landratsamt Haßberge – Postfach 14 01 – 97431 Haßfurt

Baurconsult  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt

Ihre Zeichen	186745
Ihre Nachricht v.	02.05.2019
Sachgebiet	III/2 – Bauamt
Unsere Zeichen	III/2 – 610/1 – BV-Nr.: 20013/19
Sachbearbeitung	Herr Fischer
Erreichbarkeit	s. Öffnungszeiten
Telefon	09521/27-252
Fax	09521/27-101
E-Mail	bauamt@hassberge.de
Datum	03.06.2019

Vollzug der Baugesetze;  
Aufstellung des Bebauungsplanes "Schlettach Teil 2" der Stadt Haßfurt;  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 02.05.2019 wurde das Landratsamt Haßberge als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wird gebeten, im weiteren Verfahren nachfolgende Bedenken und Anregungen zu überprüfen und beschlussmäßig abzuhandeln bzw. umzusetzen:

### 1. Baurecht

Es darf auf die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hingewiesen werden. Nach dieser Vorschrift soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sollte geprüft werden, inwieweit andere Flächen beispielsweise wiedernutzbar gemacht werden können.

Des Weiteren sollte der Tag der ortsüblichen Bekanntmachung (vgl. § 3 Abs. 2 BauGB: öffentliche Auslegung) in den Verfahrensvermerken ergänzt werden, sodass diese besser nachzuvollziehen sind.

Ferner wird angemerkt, dass sich das Planzeichen für die Elektrizität und das Abwasser zwischen der zeichnerischen Darstellung und der Abbildung unter Ziff. 6.0 der zeichnerischen Festsetzungen unterscheidet.

### 2. Kreisbrandrat

Seitens des Brandschutzes sollten zu den vorliegenden Unterlagen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Landratsamt Haßberge  
Am Herrenhof 1  
97437 Haßfurt  
Mo-Fr: 08:30 – 12:30 Uhr  
Do: 14:00 – 17:00 Uhr

Kontakt:  
Telefon (09521) 27-0  
Fax (09521) 27-101  
E-Mail buergerservice@hassberge.de  
WWW www.hassberge.de

Sparkasse Schweinfurt-Haßberge  
Konto-Nr.: 190000026 BLZ: 7935 0101  
IBAN: DE91 7935 0101 0190 0000 26  
SWIFT/BIC: BYLADEM1KSW  
Steuernummer: 249/114/50158



- a) Flächen für die Feuerwehr und Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen, siehe BayTB: A 2.2 und A 2.2.1.1  
Der geplante Wendebereich (Planbereich B) muss so ausgelegt sein, dass auch FW Fahrzeuge diesen nutzen können.
- b) Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die Trinkwasserverordnung (TrinkwV), DIN Normen (z.B. DIN 1988-xx) und die Merk- und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten.  
W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung  
W 331 Ausbau, Einbau und Betrieb von Hydranten  
Die Löschwasserversorgung (siehe W405) muss je nach Nutzung des Objektes in der erforderlichen Menge (192m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden) durch die Stadt Haßfurt vorgehalten werden.  
Bei unzureichender Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter mit dem erforderlichen Fassungsvermögen einzuplanen.  
Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite DN 80 vorhanden sind.
- c) Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschoßes, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.  
(Bei Gebäuden geringer Höhe ist dies z. B. die tragbare vierteilige Steckleiter.)

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Dressel, Tel. 09521/27-193.

### 3. Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, konkretisiert. Um Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den gesetzlichen Anforderungen zu genügen, ist im Zuge des Änderungsverfahrens die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich gewesen.

Für die Erstellung des Gutachtens war IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth zuständig. In dem Gutachten „Bebauungsplanverfahren „Schlettach 2“, Haßfurt“ (as/me-18.10880-b02b vom 10.04.2019) wurde eine Schallemissionskontingentierung der Gewerbegebietsfläche, unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung durch Betriebe außerhalb des Polargebietes, erarbeitet. Ziel der Kontingentierung ist es, sicherzustellen, dass an den maßgebenden Immissionsorten (Wohnhaus auf der Flur-Nr.: 1904/3 im GE, Wohnhäuser auf den Flur-Nr.: 2550 und 2550/1 im Außenbereich also MI) in der Nachbarschaft des Planungsgebietes die anzustrebenden Orientierungswert-/Immissionsanteile von allen Anlagen bzw. Betrieben zusammen eingehalten werden (Summenwirkung). Abgestimmt wurde, dass die neuen Gewerbegebietsflächen die Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) unterschreiten.



Festgestellt wurde zudem vom Gutachter, dass die durchgeführte Kontingentierung sicherstellt, dass in den Ortsteilen Sylbach, Prappach, Augsfeld sowie im Bereich der Wohngebiete in Haßfurt am Schulzentrum, die Immissionsrichtwerte für ein Wohngebiet um etwa 15 dB(A) oder mehr unterschritten werden. Die Flächen GEe1 und GEe2 werden für die Firma Soundhouse GmbH vorgesehen. Die Nutzung wurde hier berücksichtigt. Bei einer Beurteilung des Parkplatzlärms als öffentlicher Verkehrslärm ist ein ausreichender Schallschutz sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit gegeben.

Mit den vorgenannten Festsetzungen wird der Lärmsituation an diesem Standort ausreichend Rechnung getragen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass lärmtechnisch durch die getroffenen Festsetzungen ein ausreichender Schutz in der Umgebung sichergestellt wird. Beachtet werden sollte aber das Ergebnis des Gutachtens, dass bei allen Grundstücken nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zur Nachtzeit gegeben ist. Einzelne Ereignisse können während der Nachtzeit **vermutlich** realisiert werden. Bei den Flächen GEe3, GEe4 und GEe5 ist eine nächtliche gewerbliche Nutzung **vermutlich nicht oder nur sehr eingeschränkt** möglich.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird empfohlen den Absatz „Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Bauvorhaben ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abzustimmen.“ nicht nur als Hinweis, sondern unter dem Punkt „Immissionsschutz“ als Festsetzung mit aufzunehmen.

Für den Punkt 13 wird folgender Absatz, welcher aus dem Bebauungsplan „6. Änderung und Neufassung mit Erweiterung Gewerbegebiet Ost – nördlicher Teil“ stammt, empfohlen: „Beleuchtungsanlagen dürfen nicht nach Süden hin ausgerichtet werden, um die am Rande des Planungsgebietes bestehende Gärtnerei Roth hinsichtlich der dort vorhandenen „steuerbaren Kulturen“ nicht zu beeinträchtigen.“

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Kajtazovic, Tel. 09521/27-212.

#### 4. Wasserrecht

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwendungen.

Die Wasserversorgung soll über das Gewinnungsgebiet Lengfeld der Stadtwerke Haßfurt GmbH sichergestellt werden. Die Stadt Haßfurt will bei der Ansiedlung von Betrieben darauf achten, dass keine wasserintensiven Betriebe angesiedelt werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Wasserversorgung gesichert ist. Bei wasserintensiven Betrieben wäre dies näher zu überprüfen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Da, wie die Bodenuntersuchungen ergeben haben, der Untergrund nicht ausreichend sickertfähig ist, muss das Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken in den Himmelreichgraben und von dort in den Sterzelbach abgeleitet werden. Wie die Berechnungen nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen ergeben haben, beträgt das erforderliche Rückhaltevolumen 1514 m<sup>3</sup>. Das Rückhaltebecken soll auf dem Grundstück der Stadt Haßfurt, Fl.Nr. 963 der Gemarkung Prappach, realisiert werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers über das Regenrückhaltebecken in den Himmelreichgraben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 9 WHG erforderlich, die beim Landratsamt Haßberge zu beantragen ist. Dabei ist anzugeben, ob eine gehobene Erlaubnis nach § 15 WHG oder eine beschränkte Erlaubnis nach Art. 15 BayWG beantragt wird.



Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Janik, Tel. 09521/27-235.

## 5. Naturschutz

Da die Unterlagen zum Artenschutz sowie den geplanten externen Ausgleichsflächen noch nicht vorliegen, werden diese Themen in dieser Stellungnahme nicht behandelt.

Die Stadt Haßfurt ist derzeit im Abstimmungsprozess mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Schaffung von externen Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan.

Diese sind dann in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Ebenso müssen die artenschutzrechtliche Beurteilung und ggf daraus resultierende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan dargestellt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes Haßberge, dort jedoch nicht innerhalb der Schutzzone. Andere Schutzgebietstypen nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland, es liegen keine gesetzlich geschützten Biotope i. S. d. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG vor. Angrenzend an das Plangebiet liegen Flächen, die in der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind, bei den Hecken handelt es sich um gemäß Art. 16 BayNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile.

Die beiden im Westen des Plangebiets eingezeichneten Flächen der Biotopkartierung liegen nicht innerhalb des Plangebietes, das zur Verfügung stehende offizielle Shape ist nach Osten verschoben. Die Biotope mit den Nummern 5929-0029-001 und -002 sind mit den westlich des Weges auf Fl.Nr. 2548 gelegenen Hecken identisch. Dies ist in der Planzeichnung anzupassen.

In den vorliegenden Unterlagen (Umweltbericht, S. 7) wird die Bedeutung der Fläche als Kaltluftentstehungszentrum sowie als Abflussgebiet für Kaltluft in Richtung der Randbereiche der Stadt Haßfurt dargestellt. Um die Funktion als Kaltluftabflussgebiet besser zu erhalten und so auch die Gewerbegebiete besser mit Frischluft zu versorgen, wird vorgeschlagen, die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen um entsprechende streifenförmige Flächen im Schutzbereich der Freileitungstrasse nördlich der Planstraße A, am südöstlichen Rand der Parzellen 6 und 7, zu erweitern. Dies dient zugleich dem besseren Schutz der Staudenflur entlang des bestehenden Entwässerungsgrabens sowie zum Biotopverbund zwischen Ackerflur und den Grünflächen zwischen den Gewerbegebieten.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von Gewerbeflächen ist aus naturschutzfachlicher Sicht ein Ausgleichsfaktor am oberen Ende der entsprechenden Skala des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ auszuwählen. Dies heißt im vorliegenden Fall für die Ackerbereiche einen Wert von 0,6, statt der aktuell verwendeten 0,5 (Umweltbericht, S. 11 f.), zu wählen. In Fläche umgerechnet entspricht dies einem zusätzlichen Ausgleichsbedarf von rund 4600 m<sup>2</sup>.

Öffentliche Grünflächen mit einer Breite ab fünf Metern können als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden, so auch die vorgeschlagene Verbreiterung der Fläche an der Staudenflur. Diese kann als artenreiche Blühwiese für Insekten angelegt werden.

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen, die auch auf den Kompensationsumfang angerechnet werden sollen, sind ausschließlich heimische Gehölze in ihren Wildformen des Vorkommensgebietes 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Dies bedeutet keine Pflanzung von Schnurbaum,



Baumhasel und Stadtbirne sowie Kulturformen (Sorten) von Kirschen und Ahornen in öffentlichen Grünflächen.

Bei Berücksichtigung der oben genannten Punkte kann der Bebauungsplan, vorbehaltlich der Unterlagen zu Artenschutz und Ausgleichsflächen, aus naturschutzfachlicher Sicht mitgetragen werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lauer, Tel. 09521/27-223.

#### 6. Gesundheitsamt

Es bestehen keine Einwände.

Die quantitative als auch qualitative Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser ist über die Wasserversorgung Haßfurt als gesichert anzusehen.

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt über den bestehenden Kanal.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Leitschuh, Tel. 09521/27-421.

#### 7. Abfallrecht

Die Stellungnahme wird Ihnen in den nächsten Tagen direkt von der Fachstelle zugeleitet.

#### 8. Kreisbaumeister

Es bestehen keine Einwände.

#### 9. Erschließungsrecht

Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen



Filberich

Filberich  
Regierungsrat

## Arndt, Florian

---

**Betreff:** AW: Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“ der Stadt Haßfurt

**Von:** Oppelt, Edwin [<mailto:Edwin.Oppelt@landratsamt-hassberge.de>]

**Gesendet:** Donnerstag, 12. September 2019 12:51

**An:** Barth Robert

**Cc:** Braun Wolfgang; Schnitzer Sonja; Fischer, Markus

**Betreff:** Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“ der Stadt Haßfurt

Sehr geehrter Herr Kollege Barth,

bezug nehmend auf Ihrer Anfrage vom 12.09.2019, zum o.g. Vorhaben teile ich Ihnen folgendes mit:

*Der B-Plan des Büros BaurConsult, Haßfurt, wurde eingesehen. Aus abfallrechtlicher Sicht besteht mit den Vorhaben grundsätzlich Einverständnis. Erkenntnisse auf etwaige Deponien oder Altlasten in dortigen Bereich liegen dem Unterzeichner nicht vor.*

***Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Aftablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt -staatl. Abfallrecht- unverzüglich zu benachrichtigen.***

Für etwaige Rückfragen stehe ich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Edwin Oppelt**

III/5 - Immissionsschutz

**Landratsamt Haßberge**

Am Herrenhof 1  
97437 Haßfurt

Tel.: 09521 27-247

Fax: 09521/27-101

eMail: [edwin.oppelt@landratsamt-hassberge.de](mailto:edwin.oppelt@landratsamt-hassberge.de)

www: [www.landratsamt-hassberge.de](http://www.landratsamt-hassberge.de)