

VORHABEN

Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“

VORHABENTRÄGER

Stadt Haßfurt

LANDKREIS

Haßberge

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan vom 05.03.2020

VORHABENTRÄGER:

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

Haßfurt, 05.03.2020

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 05.03.2020

gez. Peter Kuhn
Architekt
Geschäftsführender Gesellschafter

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1 Planungsgrundlagen	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung	4
1.2 Planungsalternativen	4
1.3 Flächennutzungsplan	5
2 Beschreibung des Plangebietes	5
2.1 Lage im Raum und verkehrliche Anbindung	5
2.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	6
2.3 Bestehende Nutzung	7
2.4 Denkmalschutz	7
2.5 Auffüllungen, Altlasten und Kampfmittel	8
3 Erschließung	8
3.1 Verkehrliche Erschließung	8
3.2 Ver- und Entsorgung	8
3.2.1 Wasserver- und entsorgung	8
3.2.2 Energieversorgung	10
3.2.3 Fernmeldeanlagen	11
4 Flächenbilanz	11
5 Inhalt des Bebauungsplans	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Bauweise	12
5.4 Höhe baulicher Anlagen	12
5.5 Garagen und Stellplätze	13
5.6 Führung von Versorgungsleitungen	13
5.7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	13
5.8 Immissionsschutz	13
5.9 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen	14
5.10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14
5.11 Vermeidungsmaßnahmen	15
5.12 Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Grünflächen	15
5.13 Beleuchtung und Werbeflächen	16
5.14 Einfriedungen	16
6 Hinweise	16
6.1 Auffinden von Bodendenkmälern	16
6.2 Abstandsflächen	16
6.3 Freileitung	17
6.4 Unterirdische Versorgungsleitungen	17
6.5 Lage im (ggf. beschränkten) Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Haßfurt-Schweinfurt	17
6.6 Katastertechnische Sicht der Koordinaten der Grenzpunkte	17
7 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG	17
8 Bodenordnung	18
9 Verfahrensvermerke	18

Anlage 1: Umweltbericht mit Begründung zum Grünordnungsplan und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz vom 05.03.2020

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung. Bericht Nr. 18.10880-b02b vom 10.04.2019, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH

Anlage 3: Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 für das BG „Schlettach“, vom 20.11.2009, Prof. Dr. Biedermann, Geotechnisches Institut

- Anlage 4: Geotechnischer Bericht für die Auswertung der Untersuchungen und Laborversuche in Bezug auf die Homogenbereiche nach VOB DIN 18300, Ausgabe 2016, für das Baugebiet „Schlettach“, vom 22.06.2019, Prof. Dr. Biedermann, Geotechnisches Institut
- Anlage 5: Bericht mit Beurteilung über die chemischen Untersuchungen des Mutterbodens im Baugebiet „Schlettach 2“ vom 19.08.2019, Prof. Dr. Biedermann, Geotechnisches Institut
- Anlage 6: Faunistische Untersuchungen im Jahr 2019, vom 20.08.2019, Büro für Faunistik und Umweltbildung Dipl.-Biol. Jürgen Thein
- Anlage 7: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.03.2020
- Anlage 8: Angaben zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG i.V.m. Anlage 1 und 3 UVPG, vom 05.03.2020

1 Planungsgrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§1 und 2 BauGB).

Anlass und Hintergrund der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Schlettach Teil 2" ist die Bereitstellung von Bauland für die gewerbliche Nutzung. Derzeit gibt es bei der Stadt Haßfurt Anfragen mehrerer Gewerbebetriebe für entsprechende Bauflächen. Jedoch sind zum aktuellen Zeitpunkt keine geeigneten und planungsrechtlich gesicherten Flächen verfügbar. Zweck des vorliegenden Bebauungsplans ist es daher, den Bestand an gewerblichen Bauflächen zu erhöhen und die Entwicklung der Stadt im Hinblick auf die Bereitstellung von Gewerbeflächen sicherzustellen.

Die Stadt hatte bereits im Jahre 2009 ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Areal eingeleitet und die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 2009 durchgeführt. Anschließend wurde das Verfahren dann aber nicht weiterverfolgt, so dass die zugrundeliegenden Projektunterlagen nach 10 Jahren inzwischen veraltet sind. Der Bedarf nach Ausweisung eines Gewerbegebietes ist zwar dem Grunde nach weiterhin vorhanden. Die Verfahrensgrundlagen haben sich aber inzwischen derart wesentlich geändert, dass die Wiederaufnahme einer Bauleitplanung auf Grundlagen der Verfahrensunterlagen aus dem Jahr 2009 nicht vernünftig darstellbar und es auch verfahrensrechtlich problematisch wäre, die Beteiligten (Öffentlichkeit –insbesondere die Nachbarn- und Träger öffentlicher Belange) auf eine vor 10 Jahren erfolgte sog. „frühzeitige“ Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu verweisen. Der Stadtrat hat daher dieses ruhende Bauleitplanungsverfahren mit Beschluss des Stadtrates vom 29.04.2019 eingestellt und einen neuen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ gefasst.

1.2 Planungsalternativen

Im Stadtgebiet von Haßfurt fehlen geeignete Alternativstandorte. Der Bereich südlich der Kernstadt bzw. südlich der St 2447 scheidet wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet des Mains für eine Bebauung aus. Westlich und nördlich der Kernstadt ist eine gewerbliche Nutzung aufgrund zu erwartender Nutzungskonflikte mit der dort vorherrschenden Wohnbebauung ebenfalls nicht möglich.

Die gewerblichen Betriebe sind in Haßfurt im Bereich östlich der Kernstadt angesiedelt. Dieser Bereich hat sich zum Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung im Stadtgebiet entwickelt. Hier ist eine entsprechende verkehrliche Anbindung vorhanden, die die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe begünstigt. Der nördliche Teil des Gewerbegebietes Ost ist zwar durch den entsprechenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert, jedoch derzeit eigentumsrechtlich durch die Stadt nicht verfügbar. Weitere alternative Standorte für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie geeignete Gewerbebrachen, die wieder nutzbar gemacht werden könnten, sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans grenzt im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schlettach“ an. Das Gebiet ist somit bereits gewerblich vorgeprägt. Für die verkehrliche Erschließung sowie Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen kann an den vorhandenen Bestand im Gewerbegebiet Schlettach angeschlossen werden, so dass sich die Entwicklung eines Gewerbegebietes am vorliegenden Standort unmittelbar anbietet.

1.3 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.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage im Raum und verkehrliche Anbindung

Haßfurt ist Kreisstadt des Landkreises Haßberge im Regierungsbezirk Unterfranken. Die Stadt befindet sich im Maintal zwischen Schweinfurt (22 km westlich) und Bamberg (35 km östlich). Insbesondere nach Schweinfurt gibt es starke wirtschaftliche Verflechtungen. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Durch Haßfurt verläuft die St 2247, über die Haßfurt Anschluss an die südlich der Stadt verlaufende Bundesautobahn A70 hat. Die nördlich und südlich liegenden Gemeinden sind über die Staatsstraße St 2275 erreichbar.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Haßfurt und grenzt am westlichen Rand an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schlettach“ an, der seit dem 10. März 2001 rechtskräftig ist.

Der Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans für das geplante Gewerbegebiet „Schlettach Teil 2“ umfasst in der Gemarkung Prappach vollständig die Flurstücke Nrn. 950, 952, 953, 954, 956, 957 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 958, 960, 964, 965 und in der Gemarkung Haßfurt das Flurstück Nr. 2548 im Osten von Haßfurt, etwa 210 m nördlich der Prappacher Straße. Die Größe des Eingriffsbebauungsplans beträgt ca. 8,19 ha. Der Eingriffsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten von einer Linie, die ca. 16 m südöstlich der Nordwestgrenze des Grundstücks FI-Nr. 960, Gemarkung Prappach, sowie ca. 180 m nordwestlich der Südostgrenze des Grundstücks FI-Nr. 964, Gemarkung Prappach, sowie ca. 170 m nordwestlich der Südostgrenze des Grundstücks FI-Nr. 965, Gemarkung Prappach, verläuft, jeweils Lagebezeichnung „Loch“.
- Im Norden von einer Linie, die ca. 12 bis 16 m nördlich der Südgrenze des Grundstücks FI-Nr. 965 bzw. südlich des öffentlichen Feldweges FI-Nr. 957/1, Gemarkung Prappach, verläuft, Lagebezeichnung „Loch“.
- Im Osten von der Westgrenze des Grundstücks FI-Nr. 949, Gemarkung Prappach, Lagebezeichnung „Loch“.
- Im Süden von der Nordgrenze des Grundstücks FI-Nr. 951, Gemarkung Prappach, Lagebezeichnung „Loch“.

- gemäß B IV (Z) 1.2.3 soll im Mittelbereich Haßfurt unter Berücksichtigung der mit den Mittelbereichen Schweinfurt und Bamberg bestehenden Verflechtungen eine quantitative und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich angestrebt werden
- gemäß B IV (Z) 2.2.2.3 soll im Mittelbereich Haßfurt auf eine quantitative und qualitative Verbesserung des bisher unzureichenden industriell-gewerblichen Arbeitsplatzangebots hingewirkt werden
- gemäß B IV (Z) 2.3.7 soll Haßfurt als möglicher Standort für Handwerkerhöfe und sonstige Gewerbezentren unterstützt werden
- die Siebte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Main-Rhön vom 10. Juli 2017 sieht unter B IV (G) 2.2 vor, dass der leistungsfähige, zum Teil hoch innovative industrielle Sektor in der Region Main-Rhön gesichert und ausgebaut werden soll
- gemäß B IV (G) 2.2 sind unter anderem die Voraussetzungen für Betriebsneuansiedlungen und -erweiterungen bedarfsgerecht zu schaffen

Der Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ entspricht somit den Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen.

2.3 Bestehende Nutzung

In dem geplanten Gewerbegebiet gibt es ein Gefälle von 236,5 m im Nordosten auf 230 m im Süden. Durch das Plangebiet verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg von südwestlicher in nordöstliche Richtung. Beidseitig des Wirtschaftsweges befinden sich Flächen die als Acker oder Grünland genutzt werden sowie unbefestigte Grünwege.

Vom bestehenden Gewerbegebiet Schlettach aus kommend befindet sich am Eingang zum Plangebiet ein geschotterter Parkplatz auf Flurstück Nr. 956. Entlang des Wirtschaftsweges verläuft ein verbuschter Kraut- und Hochstaudenflur durch das Plangebiet. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine heimische Hecke auf dem Flurstück Nr. 949.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine 110-kV-Freileitung sowie ein 20-kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH. Durch das Gebiet verläuft ebenfalls eine Ferngasleitung der Ferngas Netzgesellschaft mbH. Durch die bestehenden Versorgungsleitungen sind entsprechende Bauverbots- und Baubeschränkungszonen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.2), die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden.

2.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Sollten dennoch bei der Durchführung der Arbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), auf die hiermit hingewiesen wird, dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

2.5 Auffüllungen, Altlasten und Kampfmittel

Auffüllungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt (siehe Anlage 5). Belastungen durch Kampfmittel konnten bisher ebenfalls nicht festgestellt werden.

3 Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die örtliche Verkehrserschließung erfolgt über die Osttangente. Über diese ist das Plangebiet von den Staatstraßen St 2275 und der St 2247 aus zu erreichen. 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 weiter in das Baugebiet „Schlettach Teil 2“ verlängert.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen 9 Meter breiten Straßenraum. Dieser endet 8 m vor der Grenze des Plangebietes. Von dort wird der bereits vorhandene Wirtschaftsweg erhalten und weitergeführt. Dadurch soll die Bewirtschaftung der westlichen Seite der öffentlichen Randeingrünung sichergestellt werden. Der westliche Bereich des Plangebietes wird durch eine Ringerschließung und der östliche Bereich durch eine Wendeschleife verkehrlich erschlossen. Die Ringerschließung im westlichen Bereich ermöglicht die Entstehung und verkehrliche Erschließung kleiner Bauparzellen für die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe. Die Aufteilung der Verkehrsfläche soll als Fahrbahn mit 6,5 m Breite erfolgen sowie als 2,5 m breiter gemeinsamer Geh- und Radweg entlang der Planstraße A bzw. als 2,5 m breiter Mehrzweckstreifen entlang der Planstraße B.

Im Südwesten des Plangebietes ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche vorgesehen. In diesem Bereich befindet sich bereits jetzt ein provisorischer Parkplatz, der von den Mitarbeitern der Unternehmen im vorhandenen Gewerbegebiet Schlettach sowie von Wanderern genutzt wird. Der Parkplatz ist somit grundsätzlich zu erhalten. Da durch die Realisierung des Gewerbegebietes „Schlettach Teil 2“ der parksuchende Verkehr zunehmen wird, wird der Parkplatz durch die Darstellung im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und erweitert.

3.2 Ver- und Entsorgung

3.2.1 Wasserver- und entsorgung

Das Gebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Haßfurt angeschlossen. Die Versorgung erfolgt aus dem Behälter Prappach (1.500 m³ – max. Wasserspiegel 310m ü.N.N.). Im Behälter wird Wasser aus dem Gewinnungsgebiet Lengfeld eingespeist. Im Rahmen der Veräußerung der Gewerbegrundstücke wird darauf geachtet, dass sich keine verbrauchsintensiven Betriebe ansiedeln, bzw. zuvor die ausreichende Wasserversorgung geprüft wird.

Eine mögliche Beeinträchtigung der Trink- und Brauchwasserbrunnen der südlich des Plangebietes befindlichen Gärtnerei wurde untersucht. Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass eine Beeinflussung des Grundwassers sowie der Wasserqualität beider Brunnen nicht zu erwarten ist.

Im Süden des Plangebietes wird zur Speicherung und kontrollierten Ableitung von Niederschlagswasser eine Regenrückhaltung mit einer Fläche von 0,38 ha dargestellt.

Die Bemessung der notwendigen Maßnahmen zur Behandlung des Regenwassers richten sich nach dem technischen Regelwerk DWA-M 153. Aus diesem Regelwerk geht hervor, dass bei der Regenwasserbewirtschaftung zuerst die Möglichkeit der Versickerung geprüft werden sollte. In einer Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2009 (siehe Anlage 3) wurde die Versickerungsmöglichkeit geprüft. Gemäß einer Änderung der VOB DIN 18300 „Erdarbeiten“ aus dem Jahr 2016 ist die Darstellung von Baugrundmodellen in Homogenbereichen vorgesehen. Gemäß den geänderten Vorgaben erfolgte im Juni 2019 eine Aktualisierung des Gutachtens nach den Richtlinien der DIN 18300 (siehe Anlage 4). Dem Gutachten zufolge besitzen die angetroffenen Tone einen kleinen Durchlässigkeitsbeiwert, so dass laut Baugrundgutachten keine Versickerung möglich ist. Aus diesem Grund wird eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

Die abflusswirksamen Flächen wurden gemäß den Vorgaben der DWA-M 153 ermittelt. Folgende Abflussbeiwerte wurden zur überschlägigen Überrechnung der abflusswirksamen Fläche herangezogen:

Straßenflächen (Anliegerstraße):	$\Psi_m = 0,9$
Hoffläche:	$\Psi_m = 0,9$
Besondere Verkehrsfläche (Öffentliche Parkplatzfläche):	$\Psi_m = 0,5$
Dachflächen:	$\Psi_m = 0,9$
(Grünfläche wird nicht als abflusswirksam festgesetzt)	

Für die bebaubaren Gewerbeflächen wurde der im Bebauungsplan festgelegte maximale Versiegelungsgrad (80%) herangezogen. Nach derzeitigem Stand des Bebauungsplans soll die öffentliche Parkplatzfläche mit einem wasserdurchlässigen Material (Pflaster mit offenen Fugen, o.ä.) ausgeführt werden. Daher wurde hier ein Wert von 0,5 gewählt. Die Gesamtfläche $A_{E,k}$ beträgt für das vorliegende Gebiet 8,31 ha. Mit den oben angesetzten mittleren Abflussbeiwerten ergibt sich eine undurchlässige Fläche A_U von 4,875 ha.

Die geplante Rückhaltung entwässert in den Himmelreichgraben. Da dieser teilweise trockenfällt, ist als maßgeblicher Vorfluter der Sterzelbach zu betrachten. Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen kann hier eine Regenabflussspende mit 15 l/(s x ha) angesetzt werden. Als Einleitungswert wurde hier ein überwiegend lehmig-sandiges Gewässersediment ($e_w = 2$) gewählt. Aus diesen Bemessungswerten ergibt sich ein maßgeblicher Drosselabfluss von 73 l/s.

Zur Bemessung des Speichervolumens gemäß DWA-A 117 wurde in Absprache mit dem WWA eine Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,2$ 1/a gewählt. Somit ergibt sich ein spezifisches Speichervolumen $V_S = 276,8$ m³/ha. Das erforderliche Rückhaltevolumen V_{RRR} beträgt 1348 m³.

Eine Regenwasserbehandlung wird zentral im öffentlichen Bereich für alle privaten Grundstücke vorgesehen. Für die Außengebietsentwässerung ist eine umlaufende Entwässerungsmulde innerhalb des öffentlichen Pflanzgebietes vorgesehen. Der geplante Verlauf ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Bezüglich Löschwasser können gemäß Mitteilung der Stadtwerke nach derzeitigem Stand 47,88 m³/h bzw. 95,76 m³ Löschwasser über 2 Stunden durch das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden. Gemäß Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 03.06.2019 sind 192 m³/h über 2 Stunden, also

insgesamt 384 m³, erforderlich. Dadurch liegt ein Defizit von 288 m³ vor. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird daher im vorliegenden Bebauungsplan am östlichen Rand der Parkplatzfläche ein Standort für einen Löschwasserbehälter mit vorgesehen. Somit kann die Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die 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.

3.2.2 Energieversorgung

Die Erweiterungsfläche „Gewerbegebiet Schlettach Teil 2“ kann an die vorhandene Energieversorgung des Gewerbegebietes „Schlettach“ angeschlossen werden. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerk Haßfurt GmbH. Ein Standort für eine Trafostation ist am östlichen Rand der Parkplatzfläche vorgesehen. Die exakte Bemessung sowie der exakte Standort der Trafostation sind im Rahmen der Erschließungsplanung auf der dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche festzulegen. Die erforderlichen Kabel werden unterirdisch verlegt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine 110-kV-Freileitung sowie ein 20-kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich der 110-kV-Freileitung beträgt zwischen 21,0 m und 22,0 m beiderseits der Leitungsachse. Um die Instandhaltung der Freileitung zu gewährleisten, wird der Schutzzonenbereich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen. Beim 20-kV-Kabel beträgt der Schutzzonenbereich jeweils 1,0 m. Die maximal zulässigen Bauhöhen im Schutzzonenbereich der 110-kV-Freileitung betragen zwischen 4,0 m (ab 231,5 m ü. NN) im Bereich der Fl. Nr. 956, Gemarkung Prappach und 5,0 m (ab 235,0 m ü. NN) im Bereich der Fl. Nr. 960 und 964, Gemarkung Prappach, so dass die maximalen Bauhöhen 235,5 m bzw. 240 m ü. NN betragen.

Durch das Gebiet verläuft ebenfalls eine Ferngasleitung der Ferngas Netzgesellschaft mbH. Hier ist der Schutzstreifen (jeweils 4 m rechts und links der Leitungsachse) zu beachten. Nicht zulässig innerhalb des Schutzstreifens sind zum Beispiel:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- Oberflächenbefestigungen in Beton
- Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw.
- die Einleitung von Oberflächenwasser / aggressiver Abwässer
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

Nur mit besonderer Zustimmung und Einhaltung der Auflagen der Open Grid Europe GmbH sind statthaft:

- die Freilegung der Leitung,
- Niveauänderung im Schutzstreifen,
- der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie

- die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann.

Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation, sind zum Schutz der Ferngasleitung grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen. Für die Trassenüberwachung aus der Luft und vom Boden muss der Trassenverlauf der Open Grid Europe-Leitung sichtbar und begehbar bleiben. Bei der Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) müssen Abstände bis 850 m eingehalten werden. Diese Abstände können im Einzelfall in Abhängigkeit der Leistungs- und Kenndaten bis auf 35 m verringert werden. Hierzu ist in jedem Fall die Abstimmung und Genehmigung dem Leitungsbetreiber zwingend erforderlich. Dazu sind alle technischen Daten zur Verfügung zu stellen.

3.2.3 Fernmeldeanlagen

Durch das Plangebiet verläuft unterhalb 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.

4 Flächenbilanz

Der Eingriffsbebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 8,19 ha. Die Flächen gliedern sich hinsichtlich ihrer Nutzung wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche
Größe des Geltungsbereiches, Eingriffsbebauungsplan = Bruttobaufläche	8,19 ha 81.905m ²
./.. Öffentliche Verkehrsflächen	6.301 m ²
./.. best. Öffentlicher Wirtschaftsweg	225 m ²
./.. geplanter Anwandweg	1.976 m ²
./.. Parkplatzfläche	1.900 m ²
./.. Öffentliche Grünflächen	2.819 m ²
./.. Privates Pflanzgebot	458 m ²
./.. Öffentliches Pflanzgebot	6.333 m ²
./.. Flächen für Versorgungsanlagen	4.356 m ²
Nettobaufläche	57.537 m ²

Der Ausgleichsbebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 4,00 ha. Die Flächen gliedern sich wie folgt auf:

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	40.024 m ²
davon: Ausgleichsmaßnahme A1	11.044 m ²
Ausgleichsmaßnahme A2	28.980 m ²

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet (GE)“ mit Einschränkung (e) hinsichtlich Lärmkontingentierung festgesetzt. Hinsichtlich der Lärmkontingentierung wird auf Kapitel 5.8 Immissionsschutz verwiesen. Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelseinrichtungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Ausweisung der Flächen soll Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Auf der Grundlage mehrerer vorliegender Einzelhandelsgutachten ist es Planungswille der Stadt, Einzelhandelseinrichtungen durch geordnete Planung insbesondere zum Schutz der innerstädtischen Einzelhandelseinrichtungen nur in ganz bestimmten Arealen ansiedeln zu lassen. Das fortgeschriebene Einzelhandelsentwicklungskonzept in der Fassung vom 25.02.2019 enthält unter Ziffer 8 ein Standort- und Sortimentskonzept. Dieses sieht die Art der baulichen Nutzung „Einzelhandel“ vor allem im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, mit Abstrichen in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen (inkl. Nahversorgungszentren) und in geringem Ausmaß noch in städtebaulichen Randlagen vor. Beim Plangebiet „Schlettach Teil 2“ handelt es sich um eine städtebauliche Randlage. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Konzentration der Einzelhandelslagen an dafür vorgesehenen Standorten werden im neuen Gewerbegebiet „Schlettach Teil 2“ keine Einzelhandelseinrichtungen zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zugunsten einer flexiblen und max. möglichen Nutzung der Gewerbeflächen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 für Gewerbegebiete (GE) festgesetzt: die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 2,4 und die Baumassenzahl (BMZ) mit 10,0.

5.3 Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist für großflächige Gewerbebauten erforderlich. Die max. Länge eines Gebäudes wird aber aus siedlungsstrukturellen Gründen auf max. 200 m begrenzt.

5.4 Höhe baulicher Anlagen

Da das Gelände ein Nord-Süd-Gefälle von bis zu 6,5 m aufweist, werden Bereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen festgesetzt. Dabei wurden folgende Höhenfestsetzungen getroffen:

Fläche	max. Traufhöhe
GEE1	245,0 m ü. NN
GEE2	254,0 m ü. NN
GEE3	243,0 m ü. NN
GEE4	235,5 m ü. NN

G Ee5	243,0 m ü. NN
G Ee6	245,0 m ü. NN
G Ee7	240,0 m ü. NN

Die Höhen wurden so gewählt, dass in den Teilflächen G Ee1, G Ee3, G Ee5 und G Ee6 Traufhöhen von bis zu 12 m möglich sind. Gemäß einer beabsichtigten Nutzung ist im G Ee2 abweichend von der eben genannten Planungsabsicht eine maximale Traufhöhe von 254,0 m ü. NN festgesetzt, was einer maximalen Gebäudehöhe von etwa 20 m entspricht.

Im Schutzzonenbereich der 110-kV-Freileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung bzgl. der maximalen Traufhöhe zulässig. Die dafür festgesetzten Höhen wurden aus der Vorabstellungnahme des Leitungsbetreibers, in diesem Fall die Bayernwerk Netz GmbH, in den Bebauungsplan als Teilfläche G Ee4 und G Ee7 übernommen.

5.5 Garagen und Stellplätze

Hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze ist der Stellplatzschlüssel gemäß der Anlage zu § 30 GaStellV anzuwenden. Im Plangebiet sind die Nutzungen des § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB zulässig, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben. Somit kann der parksuchende Verkehr auf Mitarbeiter sowie wartenden Lieferverkehr beschränkt werden, so dass nicht mit hohem Besucherverkehr zu rechnen ist.

5.6 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen und betriebsbedingten Gründen unterirdisch zu führen.

5.7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wurden so gewählt, dass zum einen keine unnötigen unerwünschten Fernwirkungen entstehen. Zum anderen soll damit eine optische Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet Schlettach ermöglicht werden.

5.8 Immissionsschutz

Um schalltechnische Konflikte zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und den umliegenden genehmigten Wohnnutzungen zu vermeiden, wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung eine Emissionskontingentierung durchgeführt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass bei Nutzung als Gewerbegebiet die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm bzw. der Genehmigungsbehörde eingehalten werden.

Nach Auswahl der drei maßgeblichen Immissionsorte auf den Grundstücken Fl. Nr. 1904/3, 2250, 2550/1 wurden unter Berücksichtigung der Berechnungsvorgaben für die Emissionskontingentierung nach DIN 45691 folgende berechnete Emissionskontingente für die einzelnen Kontingentierungsflächen festgelegt:

Kontingentierungsfläche	Emissionskontingent L_{EK} in Dezibel	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
GEE1 und GEE2	65 dB(A)	52 dB(A)
GEE3	65 dB(A)	46 dB(A)
GEE4	65 dB(A)	49 dB(A)
GEE5	65 dB(A)	48 dB(A)
GEE6	65 dB(A)	52 dB(A)
GEE7	65 dB(A)	54 dB(A)

Für den im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektor A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$:

Richtungssektor k	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ in dB für den Richtungssektor	
	Tag	Nacht
A (165° - 137°)	2	2
B (137° - 165°)	0	0

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 und Änderung von Bauvorhaben ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Durch die Festsetzungen kann zum einen das gewünschte Planungsziel erreicht werden. Zum anderen wird dem § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen, wonach in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind. Für eine detaillierte Darstellung der schalltechnischen Untersuchungen wird auf die Anlage 2 verwiesen.

5.9 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen

Gewerblich geprägte Gebiete weisen oftmals einen hohen Versiegelungsgrad mit negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Um die Auswirkungen zu minimieren bzw. zu verhindern und gleichzeitig ein gewisses Maß an Aufenthaltsqualität aufrecht zu erhalten, ist bei der Ausweisung von Gewerbegebieten ein besonderes Augenmerk auf grünordnerische Belange zu legen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde daher ein Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Zur Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen wird auf die Begründung zum Grünordnungsplan (Anlage 1) verwiesen.

5.10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei dem geplanten Gewerbegebiet „Schlettach Teil 2“ handelt es sich um einen Eingriff, der im Sinne des § 14 BNatSchG die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschafts-

bildes erheblich beeinträchtigt. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes einerseits verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen), andererseits unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Beeinträchtigungen gelten als ausgeglichen, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt anhand des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der ergänzten Fassung von 2003. Durch die geplanten Nutzungsänderungen hin zu einem Gewerbegebiet ergibt sich im Rahmen der vorliegenden Planung ein Kompensationsbedarf von 45.973 m². Abzüglich der öffentlichen Pflanzgebote (insgesamt 6.333 m²) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 39.640 m². Für eine detaillierte Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird auf den Umweltbericht mit Begründung zum Grünordnungsplan (Anlage 1) verwiesen.

5.11 Vermeidungsmaßnahmen

Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Umweltbericht mit Begründung zum Grünordnungsplan (Anlage 1) dargestellt.

Des Weiteren wurde im Rahmen der vorliegenden Planung eine artenschutzrechtliche Prüfung mit faunistischen Begehungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem faunistischen Bericht dargestellt wurden. Für eine detailliertere Darstellung wird auf den Umweltbericht mit Begründung zum Grünordnungsplan (Anlage 1) sowie den Ergebnisbericht zu den faunistischen Untersuchungen (Anlage 6) und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 7) verwiesen.

5.12 Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Grünflächen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, unter anderem insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser. Eine wesentliche Voraussetzung für den wirksamen Schutz des Bodens und des Grundwassers ist die Offenhaltung der Böden und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein absolut notwendiges Maß. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, bspw. bei Stellplätzen, werden die natürliche Filterfunktion des Bodens genutzt und die Grundwasserneubildung unterstützt. Gleichzeitig trägt dies zu einer Entlastung der zentralen Abwasserbeseitigung bei.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ist verschmutztes Oberflächenwasser der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommt, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Für die Außengebietsentwässerung ist eine umlaufende Entwässerungsmulde innerhalb des öffentlichen Pflanzgebotes vorgesehen. Der geplante Verlauf ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die

Mulde schließt an den bestehenden Entwässerungsgraben entlang der Bestandsstraße an, weshalb dessen Gerinnequerschnitt angepasst werden soll, um die erhöhten Abflüsse abführen zu können.

5.13 Beleuchtung und Werbeflächen

Die Festsetzungen hinsichtlich Beleuchtung und Werbeflächen dienen der Sicherheit im Straßenverkehr. Durch die Beschränkungen soll verhindert werden, dass Teilnehmer im Straßenverkehr geblendet oder abgelenkt werden. Die Festsetzung dient außerdem dem Schutz der Betriebsleiterwohnungen im angrenzenden Gewerbegebiet Schlettach.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass Beleuchtungsanlagen nicht nach Süden hin ausgerichtet werden dürfen, um die südlich des Plangebietes bestehende Gärtnerei hinsichtlich der dort vorhandenen steuerbaren Kulturen nicht zu beeinträchtigen.

5.14 Einfriedungen

Gemäß den Schutzbestimmungen des Netzbetreibers der 110-kV-Freileitung sind Zäune im Schutzzonenbereich der Freileitung aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z.B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden.

6 Hinweise

6.1 Auffinden von Bodendenkmälern

Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.2 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

6.3 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 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.

6.4 Unterirdische Versorgungsleitungen

Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen gelten die Schutzbestimmungen der jeweiligen Versorgungsträger.

6.5 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.

6.6 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.

7 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Gemäß den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei Neuhaben zu prüfen, ob eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht. Maßgeblich für diese Entscheidung ist die Auflistung der UVP-pflichtigen bzw. vorprüfungspflichtigen Vorhaben in Anlage 1 zum UVPG. Gemäß Punkt 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen bei: „Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauli-

che Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m².

Die Vorprüfung wurde im Rahmen der vorliegenden Planung entsprechend durchgeführt und ist der Begründung als Anlage 8 beigelegt. Die Vorprüfung führte zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird. Es besteht somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

8 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da die Stadt Haßfurt beabsichtigt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwerben. Bodenordnungsmaßnahmen sind einzuplanen, falls die Stadt Haßfurt nicht alle Grundstücke erwerben sollte.

9 Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.04.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Schlettach Teil 2“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Schlettach Teil 2“ in der Fassung vom 15.04.2019 hat in der Zeit vom 06.05.2019 bis 03.06.2019 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Schlettach Teil 2“ in der Fassung vom 15.04.2019 hat in der Zeit vom 06.05.2019 bis 03.06.2019 stattgefunden.

Die aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen fortgeschriebenen Verfahrensunterlagen i. d. F. vom 24.10.2019 wurden vom Stadtrat mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 09.12.2019 anerkannt und dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Schlettach Teil 2“ in der Fassung vom 24.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2019 bis 07.02.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Schlettach Teil 2“ in der Fassung vom 24.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2019 bis 07.02.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Haßfurt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 22.09.2020 den Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.03.2020 als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplan-Satzung wurde am 23.09.2020 ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am 25.09.2020 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird mit Begründung, DIN 45691 vom Dezember 2006 (Geräuschkontingentierung), „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.) und „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. –FLL- (Ausgabe 2018) seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 05.03.2020

gez. Florian Arndt

Florian Arndt
M.Sc. Geografie
Abteilung Städtebau