

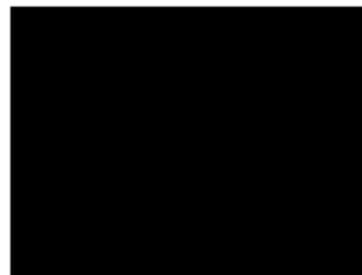
Landratsamt Haßberge - Am Herrenhof 1 - 97437 Haßfurt

Stadt Haßfurt
Herrn 1. Bürgermeister Günther Werner
Hauptstraße 5
97437 Haßfurt

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht v.
Fachbereich
Dienstgebäude

Unsere Zeichen
Sachbearbeitung
Erreichbarkeit
Telefon
Fax
E-Mail

Datum 12.06.2025



Baurecht;
1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Sylbach"

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 09.05.2025 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

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass unter www.planungshilfen.bayern.de der neue rein digitalen Leitfaden mit aktualisierten Inhalten bereitgestellt ist. Hier steht u.a. auch ein Muster für die Verfahrensvermerke zur Verfügung, welches den gültigen rechtlichen Vorgaben entspricht. Es ist empfehlenswert, dieses Muster als Grundlage der Verfahrensvermerke zu verwenden.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der erforderliche Umweltbericht nach § 2a BauGB die in Anlage 1 zum BauGB genannten Bestandteile enthalten muss. Darüber hinaus muss der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans geführt werden. Im Rahmen der Beteiligung des Landratsamtes Haßberge im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde kein Umweltbericht vorgelegt.

Auf § 1 Abs. 5 BauGB wird hingewiesen. Danach sollen Bauleitpläne u. a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Sie dienen u.a. auch dazu, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie



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 post@hassberge.de
WWW www.hassberge.de

Bankverbindung:
Sparkasse Schweinfurt-Haßberge
IBAN: DE91 7935 0101 0190 0000 26
SWIFT/BIC: BYLADEM1KSW
Steuernummer: 249/114/50158



den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u. a. die Belange des Umweltschutzes und insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB). In der Begründung zum Bauleitplan ist daher eine entsprechende Aussage mitaufzunehmen.

In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wurden unter Ziffer 2.7 bereits Aussagen zum Thema Klimaschutz getroffen. Hier wird jedoch nur festgestellt, dass die Ziele des Klimaschutzes nicht durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach“ negativ beeinflusst werden.

In die Abwägung müsste aufgrund der konkreten örtlichen Situation die verschiedenen Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung umfassend miteingestellt werden. Ein Verweis auf bestehende gesetzliche Vorschriften ist unzulässig, ansonsten käme den genannten Vorschriften keinerlei Bedeutung zu.

Auf die Informationen des Bayer. Landesamtes für Umwelt wird verwiesen (siehe: https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/klimaschutz_bauleitplanung/index.htm).

Auch verweisen wir auf den Bericht „Klimaschutz in der Verbindlichen Bauleitplanung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik gGmbH. Dieser ist unter folgendem Link abrufbar: https://difu.de/sites/default/files/bericht_klimaschutz_bauleitplanung_fuer_veroeffentlichung_langfassung_jsp.pdf.

Wir möchten Sie darüber informieren, dass das XPlan-Format das Datenformat darstellt, mit welchem Bauleitplanverfahren durchgeführt werden sollen. Hierzu verweisen wir Sie auch auf folgenden Link des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr: <https://www.digitale.planung.bayern.de/xplanung/>



2. Immissionsschutz

Zum o. g. Vorhaben wird aus immissionsschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

In schalltechnischer Hinsicht ist die Situation vor Ort nicht sinnvoll gelöst. Das momentane Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Gewerbebauggebiet“ von 1969), welches zukünftig ein Mischgebiet werden soll, grenzt nördlich direkt an ein Wohngebiet (WA) „Am Hoecker“.

Ein Übergang von einem Allgemeinen Wohngebiet zu einem Gewerbegebiet führt zu Zielkonflikten in der Bauleitplanung, da schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete nicht ausgeschlossen werden können. Dies hat zur Folge, dass das Gewerbegebiet nur sehr eingeschränkt genutzt werden kann und nicht wie es in der DIN18005 "Schallschutz im Städtebau" vorgesehen ist.

Grundsätzlich sollte immer ein verträglicher Übergang von einem allgemeinen Wohngebiet zu einem Mischgebiet und dann erst zu einem Gewerbegebiet geschaffen werden. Aus dem Grund ist es aus immissionsschutzfachlicher Sicht sinnvoll, das geplante Vorhaben umzusetzen.



Im Rahmen der gemeinsamen Besprechung mit der Stadt Haßfurt am 20.11.2024 wurde seitens des zuständigen Geschäftsbereichsleiters erläutert, dass die jetzige Nutzung auf dem Betriebsgelände der Fa. Räder auch in einem Mischgebiet verträglich sei (legale Nutzung). Hinsichtlich der auf dem Baugrundstück vorhandenen baulichen Anlagen, die nicht genehmigt sind, ist jedoch zu befürchten, dass diese nicht mischgebietsverträglich sein könnten. Eine Umwandlung des Gebietstyps in ein Mischgebiet würde ggf. zu einer Einschränkung der Fa. Räder führen, weshalb das Vorhaben letztlich aus immissionsschutztechnischer kritisch beurteilt wird.

Allerdings steht die Stadt Haßfurt mit der Fa. Räder und dem Gutachterbüro IBAS im engen Austausch um eine Verträglichkeit der beiden Gebietstypen sicherzustellen, weshalb aus immissionsschutztechnischer Sicht empfohlen wird, die schalltechnische Bewertung abzuwarten.



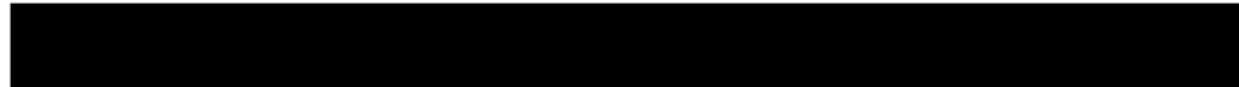
3. Wasserrecht

Zu den vorgelegten Unterlagen (Planstand: 28.04.2025) wird wie folgt Stellung genommen:

Mit der geplanten Änderung werden keine wasserrechtlichen Belange geändert und keine neuen wasserrechtlichen Belange berührt.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Das Wasserwirtschaftsamt ist bezüglich einer wasserwirtschaftlichen Stellungnahme zu beteiligen.



4. Naturschutz

Anlässlich der Veräußerung eines Bürogebäudes mit geplanter künftiger Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus wird im Zuge der 1. Änderung des Bauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach“ die bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches an die tatsächliche Nutzung angepasst. Das Gebiet wird im Zuge der Änderung als Mischgebiet mit differenzierten Grundflächenzahlen von 0,6 bis 0,8 ausgewiesen.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan sieht ein GE mit GRZ 0,8 vor, sodass die Änderung zu keiner Mehrversiegelung im Vergleich zum Bestand führt, die ausgeglichen werden müsste.

Die textlichen Festsetzungen sehen unter Nr. 7 eine reine Reihe von grünordnerischen Maßnahmen vor. Bei der angegebenen Pflanzliste sollte beachtet werden, dass darin z. T. sehr groß werdende Gehölze beinhaltet sind.

Die bisherigen Freiflächen im Gebiet sind z. T. mit schon älterem Baumbestand bewachsen. Hier wäre zu überlegen, ob nicht ein Teil der Gehölze, die nicht mit der Nutzung kollidieren als erhaltenswert eingestuft werden können, so könnte der Naturhaushalt von den vielen Jahren an Wuchsvorsprung gegenüber von Neupflanzungen profitieren.





5. Abfallrecht

Die Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben wurden eingesehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Altdeponien oder sonstige Altlasten im Planungsbereich vor. Insofern besteht aus abfallrechtlicher Sicht Einverständnis mit der Realisierung des Vorhabens.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass eine fehlende Eintragung von Flächen im Altlastenkataster das Vorhandensein einer möglichen Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung nicht definitiv ausschließt.

Nachfolgender Text sollte deshalb als Hinweis mit aufgenommen werden:

Sollten bei durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Haßberge - Staatliches Abfallrecht - zu benachrichtigen.



6. Kreisbrandrat

Seitens des Brandschutzes müssen zu den vorgelegten Unterlagen folgende Punkte berücksichtigt werden.

1. Flächen für die Feuerwehr und Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen (siehe BayTB: A 2.2 und A 2.2.1.1).
2. Die Löschwasserversorgung d. h. der Grundschutz für das Gewerbegebiet (siehe W405) muss in der erforderlichen Menge durch die Stadt vorgehalten werden. Bei unzureichender Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter mit dem erforderlichen Fassungsvermögen einzuplanen.
3. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschoßes, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 Meter 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).



7. Kreisbaumeister

Der im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Sylbach“ dargestellte Geltungsbereich umfasst auch eine unbeplante Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 357/1. Für diesen Bereich wird angeregt, einen erklärenden Hinweis in den Planentwurf mit aufzunehmen (analog Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs).



Die Angabe zur Geschossigkeit ist für den Bereich MI 2 anhand des bestehenden Bürogebäudes (auf dem Grundstück Fl.Nr. 352) zu prüfen und bei Bedarf anzupassen.

[REDACTED]

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sowie im näheren Umgriff sind keine Baudenkmäler tangiert bzw. Bodendenkmäler kartiert, denkmalfachliche Belange sind nicht berührt.

[REDACTED]

9. Gesundheitsamt

Seitens des Gesundheitsamtes bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine hygienischen Bedenken.

Die geplante Änderung liegt außerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Die qualitative und quantitative Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die zuständigen Stadtwerke sichergestellt. Die wassertechnische Erschließung erfolgt bereits durch Hausanschlüsse in der Raiffeisenstraße.

Die Ableitung der anfallenden Abwässer erfolgt im Mischwassersystem. Das Schmutzwasser und Regenwasser wird über den Mischwasserkanal in der Raiffeisenstraße dem städtischen Entwässerung System zugeführt. Das Regenwasser soll möglichst komplett auf dem eigenen Grundstück versickern. Der Abwasserkanal ist in der Raiffeisenstraße sehr flach und endet bei Hausnummer 5. Deshalb soll geprüft werden, ob das Schmutzwasser von den betreffenden Grundstücken selbst abfließen kann. Sollte das nicht möglich sein, ist angedacht eine Pumpe (Hebeanlage) einzubauen, die das Abwasser in den Kanal leitet.

Auflagen:

- Die Trinkwasserversorgung ist unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Trinkwasserverordnung durch die Gemeinde sicherzustellen.
 - Ebenfalls ist die umweltverträgliche und infektionshygienisch korrekte Entsorgung von Abwässern durch die Gemeinde sicherzustellen.
- [REDACTED]

10. Tiefbauverwaltung

Es bestehen keine Einwände.

[REDACTED]

11. Erschließungsrecht

Seitens der Fachstelle wurde keine Stellungnahme abgegeben.



Mit freundlichen Grüßen

