

UMWELTBERICHT

zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 12.07.2024

Anlage 1

VORHABEN

1. Änderung des Bebauungsplanes
„Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“

LANDKREIS

Haßberge

VORHABENSTRÄGER

Stadt Haßfurt
Hauptstraße 5
97437 Haßfurt

Haßfurt,

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 12.07.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung	4
2.1	Schutzgut Mensch	4
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
2.3	Schutzgut Boden	9
2.4	Schutzgut Fläche	10
2.5	Schutzgut Wasser.....	10
2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	11
2.7	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	11
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	12
2.9	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter	13
2.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können	13
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung... ..	13
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	15
6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	18
7	Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	18
8	Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring	19
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
10	Quellen.....	20

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch den aufgestellten Bebauungsplan zu erwarten sind. Er orientiert sich an der ergänzten Fassung des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung von Januar 2007.

Zudem wird ein Grünordnungsplan erstellt, welcher im vorliegenden Fall in den Bebauungsplan integriert wurde. Der Grünordnungsplan (GOP) ist im Naturschutzgesetz als ergänzendes Instrument für den Bebauungsplan (B-Plan) zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (s. auch Eingriffsregelung) sowie zur Gestaltung von Grünflächen, Erholungsanlagen und anderen Freiräumen vorgesehen.

Auf der örtlichen Ebene stellt der Grünordnungsplan die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebietes dar. Er ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Grünordnungsplan integriert außerdem die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dienen gleichermaßen als Grundlage zur Abwägung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, weshalb der GOP in den Umweltbericht integriert wurde.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall vor allem die Vorgaben aus dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan berücksichtigt. Auf Kap. 4 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Zusätzlich findet sich im Regionalplan Main-Rhön (3) folgender Grundsatz:

Teil B I – Natur und Landschaft

- 3.1.1 (Z) Zwischen den Siedlungseinheiten an den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Trenngrünflächen erhalten oder nach Möglichkeit geschaffen werden. Dies gilt insbesondere [...] [im] Mittelzentr[um] Haßfurt.
- 3.1.4 (Z) Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in den Gemeinden des Verdichtungsraums Schweinfurt, soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden.

- 3.1.5 (Z) Siedlungsrandbereiche sollen an die freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen angebunden werden.
- ➔ Das Ortsbild im bestehenden Gewerbegebiet ist bereits durch Gebäude, Versiegelungen und Infrastruktur geprägt. Die Planung fügt sich in den Bestand ein. Der begrünte Ortsrand verbleibt durch den bestehenden, mit Gehölzen begrünten Wall entlang der Osttangente, der außerhalb des Geltungsbereiches besteht sowie die als bestehenden Ausgleich festgesetzte Eingrünungshecke. Bei den Grünflächen, welche durch das Vorhaben in Anspruch genommen werden, handelt es sich um vorrangig intensiv gepflegte Wiesenflächen, die auf der Auffüllung mit Aushubmaterial entstanden sind. Damit handelt es sich um anthropogen stark überformte Grünflächen, die einer regelmäßigen Störung ausgesetzt und deren Bodenfunktionen durch die Auffüllung beeinträchtigt sind.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB ermittelt. Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei wird zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden. Zur Beurteilung des Umweltzustandes fand im Februar 2024 eine Geländebegehung statt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Bestandsplan dargestellt und nachfolgend beschrieben.

2.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Immission

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes. Dort bestehen bereits Immissionen, welche sich auf den Geltungsbereich auswirken:

- PKW- und LKW-Verkehr auf der Osttangente (jedoch Abschirmung durch bewachsenen Wall)
- Gewerbe im Osten und Süden
- Schulbetrieb mit Sportanlagen im Westen

Auf Kap. 6.4 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Im ursprünglichen, rechtskräftigen Bebauungsplan von 1998 wurden keine Berechnungen zum Immissionsschutz durchgeführt. Erst im Rahmen des Bauantrages zur damaligen Errichtung der bestehenden Lagerhalle aus dem Jahr 2014 wurde eine Schalltechnische Untersuchung (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 15.04.2024) erarbeitet, die die Geräuscheinwirkung der Planung auf die Nachbarschaft untersuchte.

Es wurde mit dem Landratsamt Haßberge abgestimmt, dass für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes das vorgenannte Gutachten aus dem Jahr 2014 sowie eine aktualisierte Betriebsbeschreibung, welche die künftige Nutzung

des Bestandes sowie dessen geplanter Erweiterung erläutert, zur Einschätzung ausreichend sind (vgl. Anlage 2 und 3 zur Begründung zum Bebauungsplan).

Als Schutzstatus des angrenzenden und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellten Schulzentrums wurde zwischen der Stadtverwaltung und dem Landratsamt eine Einstufung als Mischgebiet (MI) abgestimmt.

Die damaligen Berechnungsergebnisse der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung von 2014 zeigten, dass der Neubau aus schalltechnischer Sicht verträglich mit der umliegenden schutzwürdigen Bebauung ist.

Erholung

Die Fläche weist keine Erholungsnutzung auf. Sie dient lediglich der Lagerung von Material bzw. der Lagerung von Aushubmaterial.

Westlich der Gewerbefläche verläuft das „Hofheimerle“, die ehemalige Bahntrasse zwischen Haßfurt und Hofheim, die teilweise als Radweg umgebaut ist. Im Umfeld des Geltungsbereiches wurde ein solcher noch nicht durchgeführt. Ein Umbau ist jedoch schon seit längerem angedacht. Derzeit besteht ein schmaler Pfad zwischen dem Hofheimerle und dem Geh- und Radweg entlang der Osttangente.

Bewertung

Bau- und anlagenbedingt:

- Mögliche Lärm und Staubimmissionen während der Baumaßnahme → temporäre Beeinträchtigung

Betriebsbedingt:

In der Betriebsbeschreibung wird folgendes angegeben: „Die Fa. Uponor in Haßfurt plant die Erweiterung Ihrer Lager- und Logistikfläche. Die Erweiterung erfolgt als Anbau direkt an die bestehende Lagerhalle in nördlicher Richtung. Die geplante Erweiterung der Lagerhalle wird ebenso als reines Logistik- und Lagergebäude genutzt [...]“

Der Verladebereich mit dem Verladehof befindet sich auf der Ostseite des Gebäudes. Hier befinden sich die Überladebrücken von Wareneingang und Warenausgang, sowie zusätzlich ebene Ladetore, um die Freilagerfläche zwischen altem und neuem Logistikgebäude zu erschließen und zu nutzen. Ebenso kann via den ebenen Ladetoren die Freilagerfläche von 1.500m² auf dem Gelände erreicht werden.

Die Lagerfläche auf dem eigenen, alten Bestandgelände bleibt unberührt und wird wie bisher weitergeführt. Ein PKW-Stellplatz an der Südseite von Halle 1 besteht bereits [...].

Das Gebäude wird wie in der bisherigen Funktion auch zukünftig genutzt [...]. Wie die Wareneingänge finden auch die Warenausgänge auf der östlichen Seite des Gebäudes auch zukünftig statt. Somit wird die Carl-Zeiss-Str. nicht für An- und Abtransporte genutzt.

Eine größere Lärmentwicklung wird dadurch auch weiterhin nicht verursacht.

Die Waren- und LKW-Bewegungen werden durch den Anbau teilweise erhöht, allerdings findet der LKW-Verkehr auch zukünftig nur während der bisherigen Zeiten von 6:00 – 20:00 Uhr statt. In der Zeit von 20:00 – 6:00 kann mit max. 1 LKW wie bisher gerechnet werden.

Durch den Anbau kann die gewerbliche Mitarbeiterzahl um voraussichtlich 5-10 Mitarbeiter erhöht werden.

Ebenso kann durch den Anbau gewährleistet werden, dass das Zweischichtmodell wie bisher weitergeführt werden kann und somit keine weitere Belastung durch Nachtschichtarbeiten zu erwarten sind.

Auf dem Dach des Anbaus wird zudem eine PV-Anlage errichtet, wodurch das gesamte Logistikgebäude mit Strom versorgt werden kann und ggf. auch noch weiterer Strom für die Produktion anderer Standorte generiert oder ins städtische Netzwerk eingespeist werden kann.“

Auswirkung

Es ergeben sich lediglich temporäre, zusätzliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch in Form von bautypischen Immissionen, wie Lärm und Staub. Aufgrund der zeitlich beschränkten Auswirkungen sind diese als gering zu bewerten.

Betriebsbedingt beschränken sich die An- und Abfahrten vorrangig auf die Betriebszeit von 6:00 – 20:00 Uhr sowie auf die Ostseite, die anderen Gewerbenutzungen zugewandt ist. Die Immissionen durch die Anfahrt der Mitarbeiter erhöht sich, da die Anzahl um voraussichtlich 5 – 10 Mitarbeiter steigt. Jedoch ist weiterhin das Zweischichtmodell vorgesehen, weshalb hier auch keine nächtliche Lärmbelastung zu erwarten ist.

Eine Beeinträchtigung der derzeitigen und zukünftigen Erholungsnutzung ist nicht abzuleiten, da die Erweiterung dem dort vorherrschenden Ortsbild eines Gewerbegebietes entspricht. Des Weiteren bleibt die Eingrünungshecke bestehen, welche in Zukunft die Einsicht auf das Gewerbegebiet einschränkt.

Es sind Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung

Vegetation und Nutzung: Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich v.a. bereits versiegelte Gewerbeflächen mit typischen Freiräumen (BNT X2). Hierzu zählen auch die Heckenpflanzungen entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen.

Größtenteils unversiegelte Flächen finden sich vor allem im Norden des Grundstückes. Dort erfolgte im Zuge des Baues der bestehenden Halle die Auffüllung mit Bodenmaterial. Die Fläche liegt demnach auch anthropogen stark überformt vor. Die Südseite wird regelmäßig gemäht und ist damit dem BNT G4 (Park- und Trittrassen) zuzuweisen. Die dem Gewerbegebiet abgewandten Böschungen werden weniger intensiv gepflegt, sind jedoch auch artenarm (BNT G211). Nördlich der Auffüllung grenzen die Gehölze (B112-WH00BK) des Walls an.

Entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze finden sich ebenfalls größere Grünflächen, wobei diese auch der intensiveren Pflege der Betriebsfläche unterliegen und Teile auch als Regenrückhaltebecken angelegt sind. Die Flächen sind daher ebenfalls als BNT X2 anzusprechen.

Schutzgebiete: Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG

Artenschutz: Westlich des Geltungsbereiches wurden bei Begehungen im Zuge des geplanten Ausbaus des Hofheimerles im Jahr 2022 Zauneidechsen festgestellt. Auf dem Grundstück der Schule wurden Ersatzbiotope für Zauneidechsen angelegt. Weitere Vorkommen nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten sind nicht bekannt. Der Geltungsbereich selbst eignet sich nicht als Lebensraum für Zauneidechsen und andere streng und besonders geschützte Arten. Die untere Naturschutzbehörde hat sich im Rahmen der Vorabbeteiligung ebenfalls geäußert, dass davon ausgegangen werden kann, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht verwirklicht werden.

Bewertung

Bau- und anlagenbedingt:

- Inanspruchnahme v.a. bereits versiegelter und überbauter Flächen
- Abtrag und Überbauung von Auffüllungen
- Mögliche Lärm und Staubimmissionen während der Baumaßnahme → temporäre Beeinträchtigung

Betriebsbedingt:

- Außenbeleuchtung rückt an die nördlich anschließende Grünstruktur entlang der Osttangente

Auswirkung

Es ergeben sich Festsetzungen zur Begrünung und extensiven Unterhaltung der unversiegelten Flächen sowie ein Erhaltungsgebot für die bestehenden Straßenbäume.

Die zulässige Außenbeleuchtung wird in Ausrichtung, Lichtfarbe und -temperatur beschränkt, sodass Störungen der nördlich angrenzenden Flächen durch Licht verringert wird.

Durch die Entwicklung, Festsetzung und Umsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen sind Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** für dieses Schutzgut zu erwarten. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind noch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abzustimmen.



Biotop- und Nutzungstypen

(lt. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung)

BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

- X2 Industrie- und Gewerbegebiete (inkl. typische Freiräume)
- G4 Tritt- und Parkrasen (mit hoher Schnittfrequenz und/oder Trittbelastung)
- G4 Tritt- und Parkrasen (innerhalb X2)

BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung

- G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- B112- WH00BK Mesophile Hecken, naturnah
- B112 Mesophile Hecken (innerhalb X2 / innerhalb G211)
- B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (innerhalb X2)

bestehende Böschungen (Erstellt anhand Geländere relief des BayernAtlas)

bekannte Habitate von Zauneidechsen

geplante Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abb. 1: Bestandsplan gem. tatsächlichem Bestand (Hintergrundbild © "Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de")

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Geologie und Relief: Der Geltungsbereich liegt geologisch an der Grenze zwischen quartären Lösslehm-Auflagen sowie Unterem Keuper und Gips-Keuper aus der Trias.

Die bestehende Gewerbefläche ist eingeebnet. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze bestehen Böschungen zum höherliegenden, anschließenden Gelände. Im Norden besteht eine Erhöhung mit Ablagerungen aus Aushubmaterial.

Boden und Altlasten: Innerhalb des Geltungsbereiches werden durch die geplante Nutzung vorrangig bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. In einem Teilbereich erfolgt eine Neuversiegelung und Geländeanpassung. Dabei handelt es sich jedoch um eine Auffüllung mit Aushub, der im Zuge der Errichtung der bestehenden Halle angefallen ist.

Gem. Übersichtsbodenkarte (1:25.000) liegt fast ausschließlich Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) vor. Überwiegend weisen diese Flächen eine Deckschicht aus Schluff bis Lehm auf. Die Böden sind verbreitet carbonathaltig im Untergrund. (UmweltAtlas 2024)

Der Zustand des Bodens ist innerhalb der Änderungsbereiche bereits stark anthropogen überprägt und teilweise nicht mehr vorhanden. Die Bodenfunktionen (Bodenwasserhaushalt, Filter- und Pufferfunktion, Archivfunktion, Lebensraumfunktion) sind aufgrund der Versiegelungen und bestehenden Eingriffe größtenteils nur noch in geringem Maße vorhanden.

Bewertung

Bau- und anlagenbedingt:

- Inanspruchnahme v.a. bereits versiegelter und überbauter Flächen
- Überbauung von anthropogen stark überformten Grünflächen

Betriebsbedingt: bei sachgemäßem Betrieb sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten

Auswirkung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Nutzung bereits versiegelter, überbauter und anthropogen veränderter Böden wird diesem Grundsatz Rechnung getragen. Für den Verlust der Bodenfunktionen im Bereich nicht versiegelter Flächen wird mit geeigneten Ausgleichsflächen eine Kompensation herbeigeführt. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind noch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abzustimmen. Durch die Entwicklung, Festsetzung und Umsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen sind Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.4 Schutzgut Fläche

Beschreibung

Gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB ist eine Prognose der Umweltauswirkung auf das „Schutzgut Fläche“ zu tätigen. Nähere Angaben zur Art und zum Umfang der Prüfung macht das Gesetz allerdings nicht.

Es werden bereits versiegelte, überbaute und anthropogen veränderte Böden in Anspruch genommen. Es ergeben sich keine Verluste land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen.

Bewertung/Auswirkung

Es ergeben sich **keine Auswirkungen** auf das Schutzgut Fläche.

2.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Auf Kap. 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Oberflächengewässer: Im Geltungsbereich liegen kein Oberflächengewässer vor.

Grundwasser: Der Untere Keuper wird definiert durch Wechselfolgen von tonig gebundenem Ton-, Schluff- und Sandstein sowie Kalk- und Dolomitstein mit einer Mächtigkeit von 35 – 50 m. Bereichsweise treten Verkarstungen und Lettenkohlen auf. Der Untere Keuper weist regional bedeutende Wechselfolgen von Kluft-(Karst-) und Kluft-(Poren-) Grundwasserleitern und Grundwassergeringleitern auf. Die Gebirgsdurchlässigkeiten und Ergiebigkeiten sind stark schwankend und bei Verkarstung erhöht. (UmweltAtlas 2024, digitaler hydrogeologischer Karte (dHK100)).

Laut Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Region Main-Rhön besteht für das Gebiet eine überwiegend geringe bis überwiegend sehr geringe Grundwasserneubildung (REGIERUNG VON UNTERFRANKEN 2003).

Niederschlag

Von der Carl-Zeiss-Straße auf die südlich davon gelegene Daimler-Straße abbiegend befindet sich ein unterirdischer Mischwasserkanal der Stadt Haßfurt (DN300). Ein weiterer Mischwasserkanal verläuft von der Carl-Zeiss-Straße über deren private Weiterführung in östliche Richtung auf die Ohmstraße (DN400 bis DN600). Auf dem Betriebsgrundstück der Lagerhalle befinden sich im Bestand zwei offene Regenrückhaltebecken (RRB), von denen aus das anfallende Niederschlagswasser in die beiden vorgenannten Mischwasserkanäle eingeleitet wird.

Bewertung

Bau- und anlagenbedingt:

- Inanspruchnahme v.a. bereits versiegelter und überbauter Flächen

- Erhöhung der Versiegelung und damit des Niederschlagswassers → Zeichnerische Festsetzung von Flächen für RRBs, die über die Abmessung der bestehenden Becken hinausgehen und somit eine Anpassung dieser ermöglichen

Betriebsbedingt: bei sachgemäßem Betrieb sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten

Auswirkung

Aufgrund der bestehenden Flächenausprägung sowie der Lage außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten sowie der bereits großräumigen Dimensionierung und Erweiterungsmöglichkeiten der RRBs sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Aufgrund der bestehenden Nutzung stellt der Geltungsbereich keine Flächen mit Bedeutung für Kaltluftentstehung oder Luftaustausch, sondern eine bereits belastete Fläche dar. Durch die Erweiterung der Halle geht eine größtenteils intensiv gepflegte Wiesenfläche teilweise verloren. Eine lokale Bedeutung für den Luftaustausch ist nicht zu erkennen.

In der Schutzgutkarte Klima/Luft (LfU 2021) ist das Gewerbegebiet mit der Belastungsstufe 5 bewertet. Diese Stufe beinhaltet Flächen, die bereits heute eine ungünstige bioklimatische Situation aufweisen. Der nordöstliche Wirkungsraum von Haßfurt wird von Nordosten über eine flächenhafte Kaltluftleitbahn versorgt.

Bewertung

Bau- und anlagenbedingt:

- Inanspruchnahme v.a. bereits versiegelter und überbauter Flächen → kleinräumige Erhöhung der Temperaturen an heißen Tagen möglich

Betriebsbedingt:

- Emissionen durch Erhöhung Verkehrsbewegungen (LKW + PKW)

Auswirkung

Das Baufeld beschränkt sich auf größtenteils bereits versiegelte und überbaute Flächen. Es sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Beschreibung

Gem. Regionalplan (RP) und Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Main-Rhön (3) weist der Norden Haßfurts keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Der Ortsrand ist durch die gewerbliche Nutzung, das Schulgelände und die begrüneten Böschungen der Osttangente geprägt. Das nördlich der Osttangente gelegene Wäldchen „Schlettach“ ist im LEK als

Bereich, der die wesentlichen zu schützenden Landschaftsbestandteile enthält und teilweise als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt.

Eine landschaftliche Abgrenzung zu den höherwertigen Bereichen im Norden erfolgt durch vorhandene Grüngürtel entlang der Osttangente.

Bewertung

Bau- und anlagenbedingt:

- Inanspruchnahme v.a. bereits versiegelter und überbauter Flächen
- Geländeänderungen im Bereich der nördlichen Aufschüttung
- Erweiterung des Gebäudes, Höhenfestsetzung im Bereich des bestehenden Gebäudes gem. Bestandshöhe (max. 13,0 m ü OK Fertigfußboden), Höhenfestsetzung im Bereich der Erweiterung (max. 24,0 m ü OK Fertigfußboden)

Betriebsbedingt:

- Lagerung im Innen- und Außenbereich

Auswirkung

Der Geltungsbereich liegt im Bereich vorhandener Gewerbeflächen. Hier ist kein erheblicher Eingriff in das Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten. Insgesamt ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten mit Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe sowie einer örtlichen Bauvorschrift und dem Erhalt der bestehenden Eingrünungshecke nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Die Planung führt zu keiner Veränderung der Freiraumqualität oder zur Störung bzw. dem Verlust von raumstrukturell wertvollen Bereichen. Betriebsbedingt ist von keinen Auswirkungen auszugehen, welche über die bestehenden Auswirkungen erheblich hinausgehen.

Es ergeben sich **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung / Bewertung / Auswirkung

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Boden-, Bau- oder besonders landschaftsprägende Denkmäler sowie Ensembles gem. BayDSchG vor. Ebenfalls finden sich keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gem. BNatSchG.

Eine Beeinträchtigung von Kultur- oder sonstigen Sachgütern ist **nicht zu erwarten**.

Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. Des Weiteren sind Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG zu beachten.

2.9 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

2.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können

Dieses Kapitel stellt kein Schutzgut im eigentlichen Sinne dar. Es soll die Risiken und damit die möglichen Auswirkungen, die durch Unfälle und Katastrophen von der Änderung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter oder vom Bestand auf die Änderung des Bebauungsplans ausgehen, gesammelt darstellen. Dabei geht es um „Unfälle“ und „Katastrophen“, die über das alltägliche und allgegenwärtige Risiko (z. B. Autounfälle, kleinere Unfälle im Zusammenhang mit der Bauphase) hinausgehen. Auslöser können sowohl natürlichen als auch menschlichen Ursprungs sein.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Geplant ist die Erweiterung einer Lagerhalle und Lagerflächen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes. Konkret beabsichtigt die Firma Uponor die bestehende Lagerhalle (ca. 187 m x 85 m, rd. 12,5m hoch) um einen Erweiterungsbau (ca. 73 m x 85 m, rund 22,5 m hoch) zu ergänzen. Hierfür wird die bestehende offene Lagerfläche sowie ein Teil der auf dem Betriebsgelände vorhandenen Erdaufschüttung beansprucht. Weiter müssen im Zuge dessen auch die bestehende Feuerwehrumfahrung sowie die Frei- und Erschließungsflächen angepasst und erweitert werden. Für weitere Details zum geplanten Vorhaben wird auf die Betriebsbeschreibung unter Anlage 3 zur Begründung verwiesen.

Es handelt sich somit um Nutzungen, von denen keine besonderen Risiken ausgehen bzw. zu keinen Risiken führen, welche über die bereits bestehenden Risiken hinausgehen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand nicht verändern. Der größte Teil würde weiter als Lagerhalle und -fläche, Verkehrsfläche und intensiv genutzte Grünflächen genutzt werden. Die Wiesenfläche auf der Aufschüttung würde ebenfalls erhalten bleiben.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung/Minimierung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zusammengefasst.

- V = Vermeidungsmaßnahmen
- M = Minimierungsmaßnahmen
- A = Maßnahmen zum Ausgleich/Kompensation

Einzelne Maßnahmen können sich in ihrer Funktion überschneiden und gleichzeitig verschiedenen Maßnahmenkategorien zugeordnet werden.

Tab. 1: Übersicht der Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Ausgleich

Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen		Wirkung auf Schutzgut							
		Mensch	Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt	Boden	Fläche	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
M1	Nutzung von bereits versiegelten und teilversiegelten Flächen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes		X	X	X	X	X	X	
M2	Reduzierung der Versiegelung durch versickerungsfähige Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen für PKW-Verkehr, soweit damit keine Gefährdung des Grundwassers verbunden ist (vgl. Festsetzung 1.6.3)			X		X	X		
M3	Begrünung und Unterhaltung der unversiegelten Flächen des Gewerbegebietes (vgl. Festsetzung 2.1)		X	X		X	X	X	
M4	Ausschluss von Kunstrasen und Schottergärten (vgl. Festsetzung 2.1)	X	X	X		X	X	X	
M5	Erhaltungsgebot Straßenbäume (vgl. Festsetzung 2.2)		X				X	X	
M6	Auswahlliste mit standortgerechten und heimischen Gehölzen sowie klimatoleranter Laubgehölze für den Straßenraum (vgl. Festsetzung 2.2)		X						
M7	Beschränkung der Außenbeleuchtung (Ausrichtung, Lichtfarbe und -temperatur) zur Reduzierung der Lichtverschmutzung und Störung von Flora und Fauna (vgl. Festsetzung 4.4.2 und Hinweis 2.0)		X						
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen									

Ausgleichsmaßnahmen									
	Bestehende Ausgleichsfläche – Eingrünungshecke (vgl. Festsetzung 3.0)								
	Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abzustimmen und in den Entwurf des Bebauungsplanes sowie in die Begründung und den Umweltbericht zum Entwurf einzuarbeiten.								

5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß Art. 6 BayNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

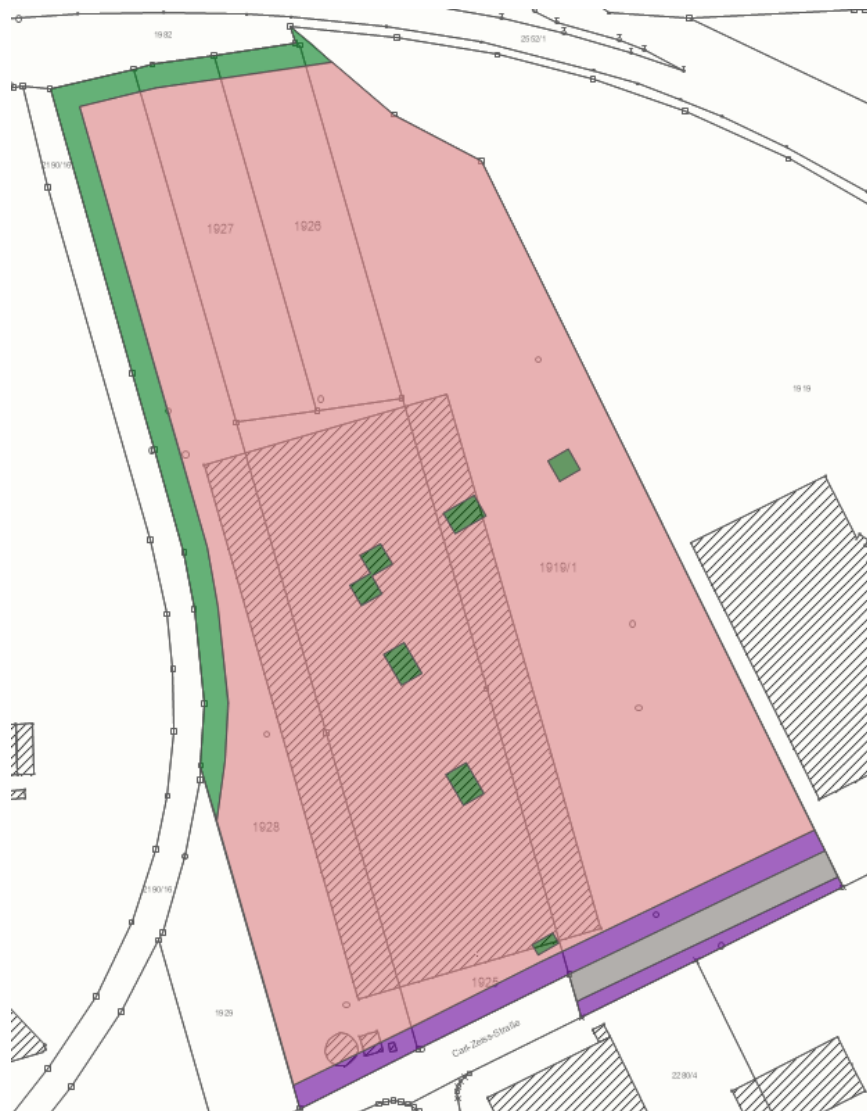
Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, ist für die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes nicht der aktuelle Zustand, sondern der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Zustand heranzuziehen. Die Berechnung wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) vorgenommen.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan nur in eingescannter Version vorliegt, wurden die zulässigen Nutzungen auf Basis dessen nachdigitalisiert und Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung zugewiesen.

Demnach liegen folgende Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereiches vor:

*Tab. 2: Auflistung der Bestandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches nach rechtskräftigem Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B26“; vgl. Abb. 2 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.***

Festgesetzte Nutzung	Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Fläche (m²)
Gewerbegebiet	X2	Industrie- und Gewerbegebiete (inkl. typische Freiräume)	1	46.419
Straße	V11	Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt	0	916
Private Grünfläche entlang der Straße	V51	Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen	3	2.019
Private Grünfläche mit Flächenpflanzgebot	B112	Hecke, naturnah	10	2.642
Anpflanzung von Großbäumen	B312	Baumgruppe, mittlere Ausprägung	9	512
				52.508



**Bestand gem. rechtskräftigem Bebauungsplan
"Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26"
nach Biotopwertliste**

	B112	Hecke
	B312	Baumgruppe, mittlere Ausprägung
	V11	Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt
	V51	Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen
	X2	Industrie- und Gewerbegebiete (inkl. typische Freiräume)

Abb. 2: Bestand nach rechtskräftigem Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B26“ mit Legende; ohne Maßstab

Laut Leitfaden ergibt sich der Kompensationsbedarf aus der Eingriffsfläche (= Geltungsbereich) multipliziert mit der Eingriffsschwere (Grundflächenzahl GRZ) und dem Ausgangszustand der Eingriffsfläche (Wertpunkte des BNT). Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann ein Planungsfaktor einberechnet werden, durch den der Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % verringert werden kann.

Zur Berechnung werden gem. Leitfaden die Bestands-BNT mit der GRZ und der Fläche (m²) multipliziert. Der Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 (GRZ) wird im Bereich der bestehenden Eingrünungshecke (Festsetzung als bestehende Ausgleichsfläche) nicht angewendet.

Tab. 3: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes nach Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 12/2021)

Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Beeinträchtigung	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Eingriffsfläche (m ²)	Ausgleichsbedarf (WP)
Biotop- und Nutzungstypen geringer Bedeutung / ohne Bedeutung						
Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Biotopwertliste						
X2	Industrie- und Gewerbegebiete (inkl. typische Freiräume)	1	GE	0,8	41.524	33.219
		1	RRB	0,8	1.224	979
		1	GE	0,8	3.671	2.937
V11	Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt	0	Straße, Erhalt	0,8	916	0
V5	Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen	3	Straße, Erhalt	0,8	463	1.111
		3	GE	0,8	1.556	3.734
Biotop- und Nutzungstypen mittlerer Bedeutung						
Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Biotopwertliste						
B112	Hecke, naturnah	10	Hecke	0	2.642	0
B312	Baumgruppe, mittlere Ausprägung	9	GE	0,8	512	3.686
					Fläche Geltungsbereich (m ²)	52.508
Summe Ausgleichsbedarf (WP)						45.666

Durch Festsetzungen zur Grünordnung und Nachverdichtung von bereits bestehenden Gewerbeflächen, können unbelastete Flächen geschont werden und die Eingriffsintensität verringert werden. Regenrückhaltebecken (RRB) sind als begrünte Erdbecken auszubauen, um auch innerhalb der technischen Anlage RRB Vegetationsflächen zu erhalten. Bei der Neuanlage von PKW-Stellplätzen sind, soweit keine wasserrechtlichen Belange dagegensprechen, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um Niederschlagswasser teilversickern zu können und die Abwasseranlagen zu entlasten. Größtenteils werden auch die Gehölzstrukturen, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt sind, erhalten. Dies umfasst die Straßenbäume, welche durch ein Erhaltungsgebot festgesetzt werden, sowie die im Norden und Westen angrenzende Heckenpflanzung, welche als Ausgleichsfläche erhalten bleibt.

Dies ermöglicht die Anrechnung eines Planungsfaktors von 20 %.

Tab. 4: Tabelle zur Begründung des Planungsfaktors

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger, wassergebundener Wegedecken	Erhalt / Wiederherstellung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung in BP
Ausbau der Regenrückhaltebecken als Grünbecken	Erhalt / Wiederherstellung von Vegetationsfläche	Festsetzung in BP
Nachverdichtung von Gewerbegebiet	Nachverdichtung von bestehendem Gewerbegebiet	Festsetzung in BP
Erhalt von bestehenden Grünstrukturen	Erhaltungsgebot Straßenbäume und Festsetzung Hecke als Ausgleich	Festsetzung in BP
Summe (max. 20%)		20 %

Nach Abzug des Planungsfaktors verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **36.533 WP**, der auszugleichen ist.

Die Umsetzung interner Ausgleichsflächen ist aufgrund der angedachten Nachverdichtung und der festgesetzten GRZ von 0,8 nicht möglich. Externe Ausgleichsflächen wurden noch nicht festgelegt. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abzustimmen und in den Entwurf des Bebauungsplanes sowie in die Begründung und den Umweltbericht zum Entwurf einzuarbeiten.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Erweiterung eines Betriebes handelt, ergeben sich keine Alternativen.

7 Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des BAYSTUGV (2007) erstellt.

Die Bewertung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens einschließlich der Erheblichkeitsabschätzung basieren auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestandes. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die einschlägigen Regelwerke herangezogen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Datenlage war für die Schutzgüter so weit ausreichend, sodass bei der Bearbeitung keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen sind. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser basiert auf den Angaben der Übersichtsbodenkarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der digitalen Hydrogeologischen Karte (dHK100, 1:100.000, UmweltAtlas Bayern) sowie der geologischen Übersichtskarte (1:200.000, UmweltAtlas Bayern) und der Planungshinweiskarte zur Schutzgutkarte Klima/Luft (LfU, 2021).

8 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring

Gemäß § 4c BauGB dient das Monitoring der Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Dabei ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen bzw. Maßnahmen in Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffs-, bzw. Ausgleichsregelung Gegenstand der Überwachung.

In Bezug auf die festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen einer Durchführungskontrolle die Einhaltung der Festsetzungen zu überprüfen. Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten, weshalb hier ebenso im Rahmen einer Funktionskontrolle/Erfolgskontrolle die dauerhafte Sicherung des Ausgleichs gewährleistet werden kann.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“ umfasst vor allem bereits versiegelte, überbaute und durch bestehende und angrenzende Nutzungen beeinträchtigte Flächen.

Die Planung sieht geeignete Minimierungsmaßnahmen vor, um die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter entsprechend gering zu halten.

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft kann intern nicht erfolgen. Er ist daher extern zu erbringen. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abzustimmen und in den Entwurf des Bebauungsplanes sowie in die Begründung und den Umweltbericht zum Entwurf einzuarbeiten.

Unter der Voraussetzung, dass sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen und -flächen noch festgesetzt werden, kann davon ausgegangen werden, dass sich insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben.

Tab. 5: Zusammenfassende Tabelle der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Wirkung			Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt	
Mensch	gering	keine	gering	unerheblich
Tiere, Pflanzen & biol. Vielfalt	gering	gering*	keine	unerheblich
Boden	gering	gering	keine	unerheblich
Fläche	keine	keine	keine	unerheblich
Wasser	keine	keine	keine	unerheblich
Luft und Klima	keine	keine	keine	unerheblich
Landschafts-/Ortsbild	keine	keine	keine	unerheblich
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	unerheblich

* nach Festsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

10 Quellen

BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR UMWELT (2024): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg
URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (aufgerufen 06.2024).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): Planungshinweiskarte zur Schutzgutkarte Klima/Luft.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2024): GeoFachdatenAtlas Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg. URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/> (aufgerufen 06.2024).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung, Auflage Januar 2007.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hg.) (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (2024): BayernAtlas, München, URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> (aufgerufen 06.2024).

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN (Hrsg.) (2003): Landschaftsentwicklungskonzept der Region Main-Rhön.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2008): Regionalplan Main-Rhön (3), mit 8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Main-Rhön (3) vom 01.05.2004.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 12.07.2024

Anna Roßmanith
Abteilung Landschaftsarchitektur