

# BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 26.11.2024

## **VORHABEN**

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

## **LANDKREIS**

Haßberge

## **VORHABENSTRÄGER**

Stadt Haßfurt  
Hauptstraße 5  
97437 Haßfurt

## **VERFASSER**

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt

---

Haßfurt, 26.11.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen .....	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	7
1.3	Ziel und Zweck der Planung .....	8
2.	Bestandssituation .....	9
2.1	Bebauung und Nutzung .....	9
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler) .....	10
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz .....	10
2.4	Wasserwirtschaft .....	12
2.5	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV .....	12
2.6	Ver- und Entsorgung .....	12
3.	Verfahrenshinweise .....	14
3.1	Art des Verfahrens .....	14
3.2	Prüfung UVP-Pflicht .....	14
3.3	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB .....	14
4.	Planungsvorgaben .....	14
4.1	Landesentwicklungsplan .....	14
4.2	Regionalplan .....	16
4.3	Flächennutzungsplan .....	17
4.4	Bestehende Bebauungspläne .....	18
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet .....	19
5.	Planinhalte und Begründung .....	19
5.1	Geltungsbereich .....	19
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	19
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	19
5.4	Bauweise .....	21
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	22
5.6	Zufahrten und Stellplätze .....	22
5.7	Verkehrsflächen .....	22
5.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....	23
5.9	Grünordnerische Maßnahmen und Flächen .....	24
5.9.1	Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung .....	24
5.9.2	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen .....	28
5.9.3	Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich .....	28
5.10	Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung .....	31
5.10.1	Ver- und Entsorgungsleitungen .....	31
5.10.2	Dachform, Dachneigung .....	31
5.10.3	Dacheindeckung und Fassadenverkleidung .....	31
5.10.4	Beleuchtungs- und Werbeanlagen .....	31

5.10.5	Einfriedungen.....	32
5.10.6	Abstandsflächen .....	32
5.10.7	Stützmauern .....	32
5.11	Nachrichtliche Übernahmen .....	33
5.11.1	Bodendenkmalschutz .....	33
5.12	Hinweise .....	33
5.12.1	Grenzabstände .....	33
5.12.2	Insektenfreundliche Beleuchtung/Reduzierung der Lichtverschmutzung .....	33
5.12.3	Solarenergie .....	34
5.12.4	Elektromobilität .....	34
5.12.5	Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien.....	34
5.12.6	Altlasten .....	34
5.12.7	Landwirtschaftliche und anlagenbedingte (Biogasanlage) Emissionen .....	34
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte .....	34
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	34
6.2	Umweltschutz .....	35
6.3	Klimaschutz .....	35
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	35
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	37
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung .....	37
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile .....	37
6.8	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	38
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften.....	38
6.10	Belange der Wirtschaft .....	38
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	38
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	38
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens.....	38
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit .....	38
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	39
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung .....	39
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften .....	39
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	39
6.19	Belange des Hochwasserschutzes.....	39
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	39
6.21	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen .....	39
7.	Flächenbilanz.....	40
8.	Bodenordnerische Maßnahmen .....	40

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

- Anlage 1: Umweltbericht (BAURCONSULT, Haßfurt, 26.11.2024)
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 15.04.2014)
- Anlage 3: Betriebsbeschreibung – Bauvorhaben: Erweiterung des Logistikzentrums Haßfurt – Uponor (UPONOR, 26.09.2024)
- Anlage 4: Entwässerungskonzept; Erläuterungsbericht Anbau einer Logistikhalle mit Außenanlagen Flur-Nr. 1919/1, 1925, 1926, 1927 und 1928 Carl-Zeiss-Straße, 97437 Haßfurt (Fischer-Ingenieurbüro für Bauwesen, 29.10.2024)

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit 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 (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“ befinden sich auf den Grundstücken Flurnrn. 1919/1, 1925, 1926, 1927 und 1928 eine durch die Firma UPONOR genutzte Lagerhalle mit einer nördlich daran angrenzenden Lagerfläche. Südlich und östlich an den Bereich anschließend befinden sich weitere von UPONOR genutzte Gewerbe-, Lager- und Logistikflächen.

Die Firma UPONOR plant auf den o.g. Grundstücken, zusätzlich zum aktuellen Bestand, eine Erweiterung der Lager- und Logistikfläche. Die Erweiterung soll dabei als Anbau direkt an die bestehende Lagerhalle, im Bereich der nördlich angrenzenden Lagerfläche errichtet werden. Dies dient der Weiterentwicklung der Firma UPONOR in Haßfurt.

Konkret ist beabsichtigt die bestehende Lagerhalle (ca. 187 m x 85 m, rd. 12,5m hoch) um einen Erweiterungsbau (ca. 113 m x 85 m, rund 16 m hoch) zu ergänzen. Hierfür wird die bestehende offene Lagerfläche sowie die auf dem Betriebsgelände vorhandene 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 verwiesen, welche jedoch einen Zwischenstand der Planungen und keine finale Nutzungsbeschreibung widerspiegelt. Von den Objektplanern des Bauherrn der geplanten Hallenerweiterung wurde eine Visualisierung veranlasst, die in den nachfolgenden Abbildungen 1 bis 3 veranschaulicht wird.



Abb. 1: Visualisierung der Einbindung der geplanten Lagerhalle in das Umfeld des Plangebietes (links: Bestandshalle; rechts: geplante Halle mit PV-Modulen auf dem Dach)



*Abb. 2: Visualisierung der Einbindung der geplanten Lagerhalle in das Umfeld des Plangebietes (im Vordergrund: Bestandshalle; im Hintergrund: geplante Halle mit PV-Modulen auf dem Dach)*



*Abb. 3: Visualisierung der Einbindung der geplanten Lagerhalle in das Umfeld des Plangebietes (im Vordergrund: Bestandshalle; im Hintergrund: geplante Halle mit PV-Modulen auf dem Dach)*

Da bereits die bestehende Lagerhalle im Jahr 2014 abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“ genehmigt worden ist, benötigt es für die nun geplante Erweiterung der Lagerhalle eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Darin soll zum einen die bestehende 2014 genehmigte Situation sowie die nun geplante Erweiterung berücksichtigt werden.

Bei der hier vorliegenden Planung handelt es sich somit um die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“. Den entsprechenden Aufstellungsbeschluss hierfür hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Haßfurt in der Sitzung am 23.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

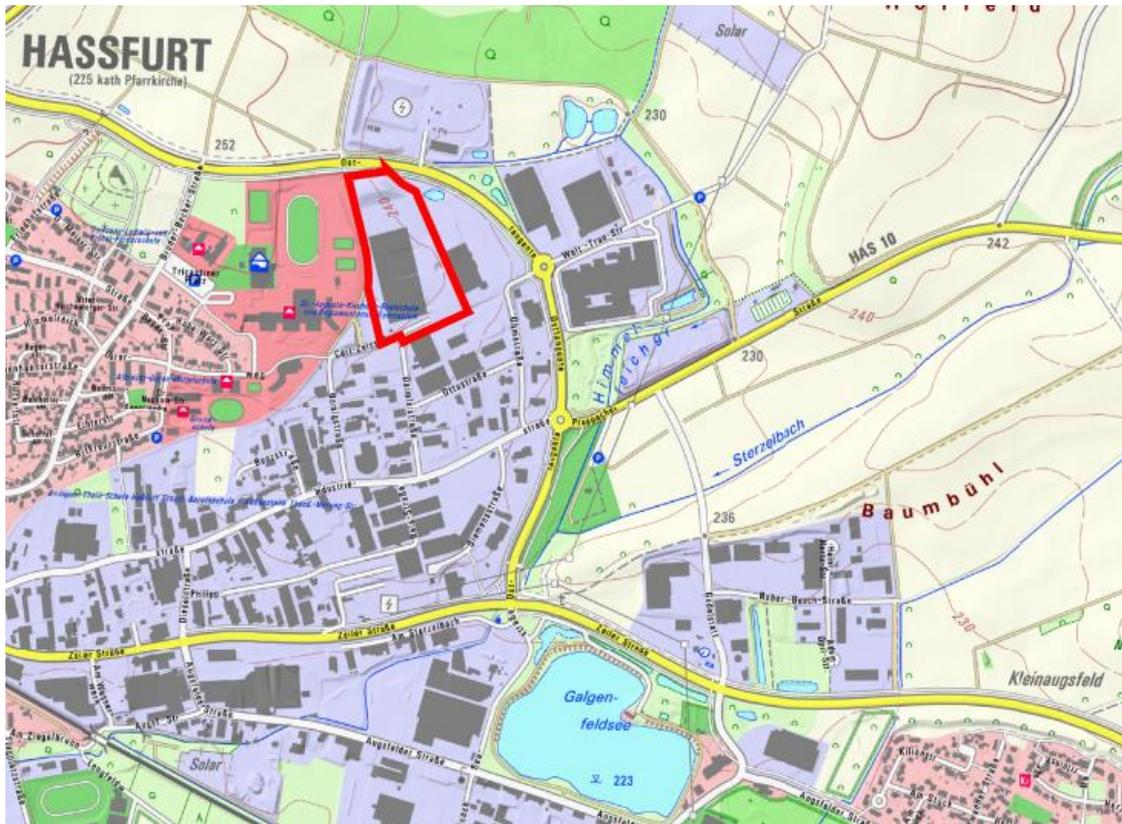


Abb. 4: Lage des Plangebietes südlich der Osttangente (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung; EuroGeographics)

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst die Flächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1919/1, 1925, 1926, 1927 und 1928 (jeweils Gemarkung Haßfurt).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Osttangente (Fl. Nr. 2552/1) mit begleitendem Grünzug (Fl. Nr. 1982)
- im Osten durch das Gewerbegrundstück Fl. Nr. 1919
- im Süden durch die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Carl-Zeiss-Straße (Fl. Nr. 1931/1) sowie Gewerbegrundstücke Fl. Nrn. 2280/1 und 2280/4
- im Westen durch die ehemalige Bahntrasse des „Hofheimerles“ (Bahnstrecke Haßfurt-Hofheim) (Fl. Nr. 2190/16) und das Gewerbegrundstück (Fl. Nr. 1929)

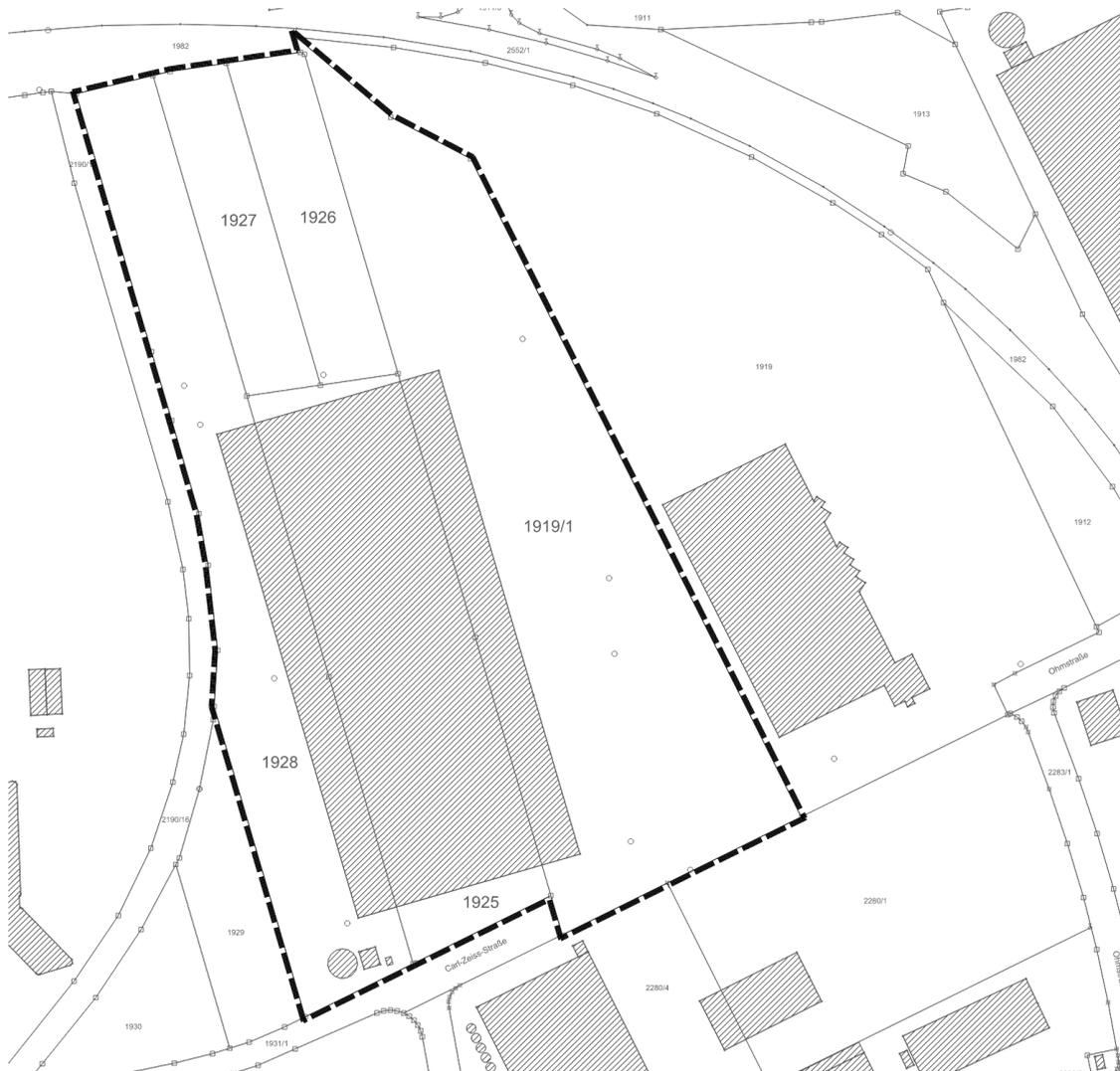


Abb. 5: Übersicht der Flurstücke im Kataster; Geltungsbereich 1. Änderung schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung ist, wie bereits in Kapitel 1.1 erläutert, die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für den geplanten Erweiterungsbau einer Lagerhalle in einem bereits gewerblich genutzten Bereich.

Darüber hinaus sollen Bebauungspläne gemäß Baugesetzbuch dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Sie dienen u.a. auch dazu, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Belange des Umweltschutzes und insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB zu berücksichtigen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbestandortes mit dem Ziel der Erweiterung einer bestehenden Lagerhalle. Der überplante Bereich stellt demnach ein Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzial dar. Das Vorhaben fügt sich städtebaulich in das bestehende Umfeld ein. Dabei wird die städtebauliche Gestalt der umgebenden Siedlungsstruktur (Ortsbild) maßstäblich und gestalterisch beibehalten. Der Festsetzungskatalog sowie die umgebenden Nutzungen tragen hierzu bei. Gleichzeitig tragen die vorhandenen und künftig weiterhin zu sichernden Gehölzstrukturen im Plangebiet sowie angrenzend zu einer besseren Einbindung in das Landschaftsbild bei. Die Planung entspricht somit dem Prinzip, die Innenentwicklung (Nachnutzung und Nachverdichtung) der Außenentwicklung (Neuausweisung am Ortsrand) vorzuziehen. Gleichzeitig werden Festsetzungen zur Grünordnung sowie Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Somit wird ein Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen geleistet. Dies trägt zu Anforderungen an Klima- und Umweltschutz bei.

## 2. Bestandssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung



Abb. 6: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich 1. Änderung schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend gewerblich durch die bisherige Siedlungsentwicklung überformt. Die Eigentums- und Nutzungssituation stellt sich dabei wie folgt dar:

<b>Flurstück</b>	<b>Beschreibung der Nutzung</b>	<b>Eigentumssituation</b>
1919/1	Gewerbliche Fläche / Private Erschließungsstraße	privat
1925	Gewerbliche Fläche	privat
1926	Gewerbliche Fläche	privat
1927	Gewerbliche Fläche	privat
1928	Gewerbliche Fläche	privat

## **2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler.

Des Weiteren sind weder im Geltungsbereich noch in dessen näherem Umfeld Bodendenkmäler bekannt. Treten bei Eingriffen in den Boden Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

## **2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz**

Der nachfolgenden Abbildung des Bestandsplans zur Grünordnung ist eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes zu entnehmen. Eine Beschreibung des Bestandes kann dem Umweltbericht (siehe Anlage 1) entnommen werden. Des Weiteren ist dem Umweltbericht eine Beschreibung des Natur- und Artenschutzes zu entnehmen.



## 2.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt weder innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes noch innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

Weiter liegt das Gebiet nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets, eines wassersensiblen Bereichs und einer Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> bzw. HQ<sub>EXTREM</sub>.

## 2.5 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft die Osttangente, die das Plangebiet an den übergeordneten PKW- und LKW-Verkehr anbindet. Die südlich verlaufende Carl-Zeiss-Straße führt als private Betriebsstraße durch das Betriebsgelände und schließt östlich an die Ohmstraße und von dort aus unmittelbar über einen Kreisverkehr an die Osttangente. Die bestehende Lagerhalle ist bereits verkehrlich vollständig erschlossen.

## 2.6 Ver- und Entsorgung



Abb. 8: Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes nördlich der B 26, Geltungsbereich 1. Änderung schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die wesentlichen Bestandsleitungen und -kanäle wurden nachrichtlich im Planteil aufgenommen. Dies betrifft die folgenden Sparten:

Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung in Haßfurt erfolgt über die Stadtwerk Haßfurt GmbH. Eine bereits bestehende Versorgungsleitung verläuft südlich in der Carl-Zeiss-Straße. Hier befinden sich darüber hinaus Ober- und Unterflurhydranten. Von der Carl-Zeiss-Straße zweigt im südwestlichen Grenzbereich des Plangebietes in Richtung Norden eine Anschlussleitung bis zur aktuellen Bestandshalle ab. Hier befindet sich auch die bestehende Löschwasserversorgungsanlage (Löschwassertank mit Sprinkleranlage) der Lagerhalle. Im westlich parallel zum Plangebiet verlaufenden Flurweg liegt ebenfalls eine Trinkwasserleitung.

Abwasser:

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, von denen aus das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in die beiden vorgenannten Mischwasserkanäle geleitet wird.

Strom:

In der Carl-Zeiss-Straße sowie deren private Fortführung auf die östlich gelegene Ohmstraße verläuft eine Leitungstrasse der Stadtwerk Haßfurt GmbH, in der neben einem Mittelspannungskabel auch Niederspannungsleitungen sowie Steuer- und Straßenbeleuchtungskabel verlegt sind. Über eine Trafostation auf dem Betriebsgrundstück der Lagerhalle ist das Plangebiet an das Stromnetz angeschlossen. Eine weitere kombinierte Nieder- und Mittelspannungstrasse der Stadtwerk Haßfurt GmbH ebenso wie ein Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH verlaufen unterirdisch entlang des westlich angrenzenden Flurweges.

Telekommunikation:

Das Plangebiet ist über die bestehende, zwischen Carl-Zeiss-Straße und Ohmstraße verlaufende Telekommunikationsleitung an das Netz der Telekom angeschlossen. Auch befindet sich wieder im parallel zur westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Flurweg eine Leitung der Telekom.

Gas:

Das Plangebiet ist über die bestehende, zwischen Carl-Zeiss-Straße und Ohmstraße verlaufende Gasleitung an das Netz der Stadtwerk Haßfurt GmbH angeschlossen. Entlang der westlichen Begrenzung des Plangebietes verläuft im Bereich des Flurweges eine Biogasleitung.

### **3. Verfahrenshinweise**

#### **3.1 Art des Verfahrens**

Bei dem Verfahren handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“, welches als reguläres Bebauungsplanverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt wird.

#### **3.2 Prüfung UVP-Pflicht**

Gemäß § 50 Abs. 1 Satz 1 UVPG werden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 UVPG sowie nach den §§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

#### **3.3 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB**

Eine ausführliche Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

### **4. Planungsvorgaben**

#### **4.1 Landesentwicklungsplan**

Gemäß des § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das gültige Landesentwicklungsprogramm für die Stadt Haßfurt ist das LEP Bayern, welches zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i.d.F. vom 01.06.2023 vorlag.

Gemäß den Darstellungen der Strukturkarte des LEP Bayern, befindet sich das Mittelzentrum Haßfurt im allgemein ländlichen Raum. Des Weiteren wird der Teil des ländlichen Raumes als Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert. Für die Stadt Haßfurt lassen sich im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Planung weiterhin u.a. die folgenden Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm entnehmen:

- 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:
  - (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*
  - (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
  - (G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.*
  - (G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-,*

*Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.*

→ Wie bereits in Kapitel 1.1. erläutert, hat die Firma UPONOR der Stadt Haßfurt mitgeteilt, dass für den Bereich südlich der Osttangente ein dringender Bedarf für eine Nachverdichtung des bestehenden Firmengeländes um die Erweiterung einer bereits bestehenden Lagerhalle (als Anbau) besteht. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um eine solche für die weitere Entwicklung der Firma UPONOR wichtige Maßnahme zu ermöglichen.

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer weitestgehend versiegelten und überbauten Fläche, welche in einem bereits versiegelten sowie gewerblich und infrastrukturell geprägten Siedlungsumfeld liegt. Unter Berücksichtigung dieser ortsspezifischen Gegebenheiten trägt die Planung zu einer flächen- und energiesparenden Siedlungsentwicklung bei.

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

→ Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies durch die baurechtliche Überplanung eines bestehenden Gewerbestandortes – mit dem Ziel einer Erweiterung der Lagerhalle – ein bereits weitestgehend baulich verdichtetes Areal nachverdichtet. Dies entspricht dem Ziel der Landesplanung die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen.

- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung-Anbindegebot

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

→ Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies durch die Eingliederung des Plangebiets in eine bereits weitestgehend baulich verdichtete Siedlungsstruktur erreicht.

- 5.1 Wirtschaftsstruktur:

*(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

→ Wie bereits in Kapitel 1.1. erläutert, hat die Firma UPONOR der Stadt Haßfurt mitgeteilt, dass für den Bereich südlich der Osttangente ein Erweiterungsbau einer Lagerhalle geplant ist. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um eine solche für die weitere Entwicklung der Firma UPONOR wichtige Maßnahme zu ermöglichen.

Das Vorhaben entspricht den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung.

## 4.2 Regionalplan

Des Weiteren befindet sich das Mittelzentrum Haßfurt in der Planungsregion 3 „Main-Rhön“, welche den zuständigen Regionalplan (REP) aufstellt. Gemäß den Darstellungen der Raumstrukturkarte des REP-Main-Rhön (Stand 2020), befindet sich Haßfurt im allgemein ländlichen Raum. Des Weiteren wird der Teil des ländlichen Raumes als Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, definiert.

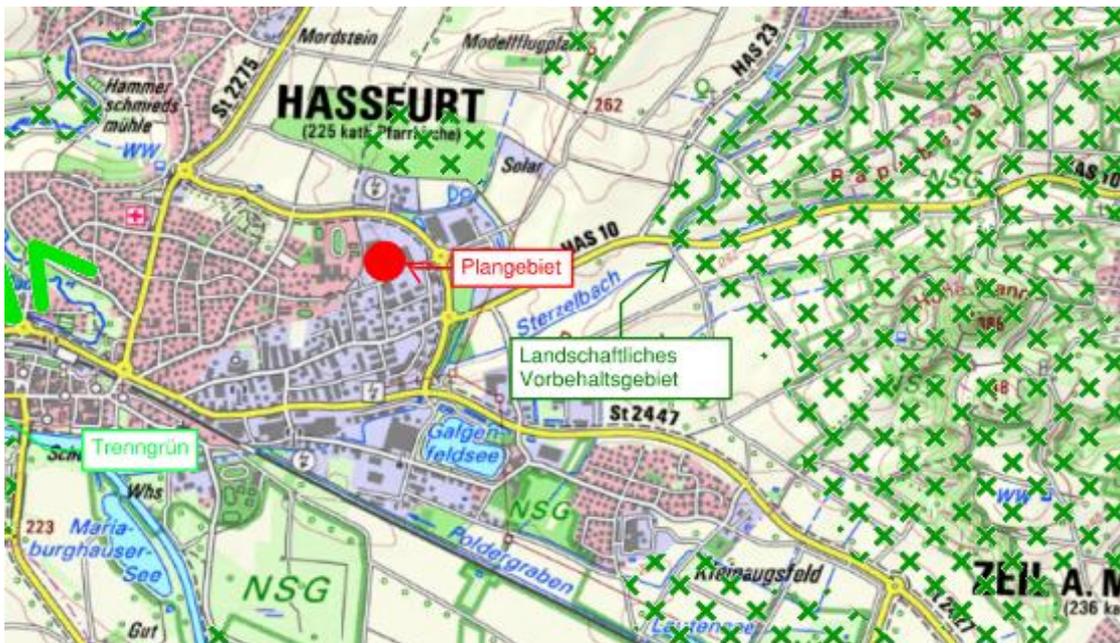


Abb. 9: Auszug aus den Vorbehalts- und Vorranggebieten der Regionalplanung (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

Wie in Abbildung 9 zu sehen ist befindet sich das Plangebiet aus regionalplanerischer Sicht nicht innerhalb eines Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebietes. Das nächste Vorbehaltsgebiet („Landschaftliches Vorbehaltsgebiet innerhalb Naturschutzflächen“) liegt in einer Entfernung von 250 m. Für das Bebauungsplanverfahren lassen sich im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Planung weiterhin u.a. die folgenden Vorgaben der Regionalplanung entnehmen:

- Teil B II - Gewerbliches Siedlungswesen

- 3.1:

- *(Z) Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in den Tallagen des Mains zwischen Haßfurt und Eltmann sowie in den Räumen Schweinfurt, Bad Kissingen und Bad Neustadt a. d. Saale, sollen Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung vermieden werden. Dabei sollen die vorherrschenden Windrichtungen besonders in den Tallagen berücksichtigt werden.*

- [...]

- *(Z) Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sollen verstärkt die Möglichkeiten der Flächenwiederverwendung geprüft und wahrgenommen werden.*

3.2:

*(Z) In den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sollen Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und - bezogen auf den jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereich - in ausreichendem Umfang ausgewiesen werden. Dabei sollen vor allem die natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden.*

*(Z) Bei bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen sollen die Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung geprüft werden. Daneben soll auf Minimierung der versiegelten Fläche und auf eine umfassende Durch- und Eingrünung hingewirkt werden.*

[...]

→ Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer bestehenden versiegelten Fläche, welche in einem bereits weitestgehend versiegelten sowie gewerblich und infrastrukturell geprägten Siedlungsumfeld liegt. Wie bereits in Kapitel 1.1 erläutert, hat die Firma UPONOR der Stadt Haßfurt mitgeteilt, dass für den Bereich südlich der Osttangente ein dringender Bedarf für eine Nachverdichtung des bestehenden Firmengeländes um die Erweiterung einer bereits bestehenden Lagerhalle (als Anbau) besteht. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um eine solche für die weitere Entwicklung der Firma UPONOR wichtige Maßnahme zu ermöglichen.

Das Vorhaben entspricht den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

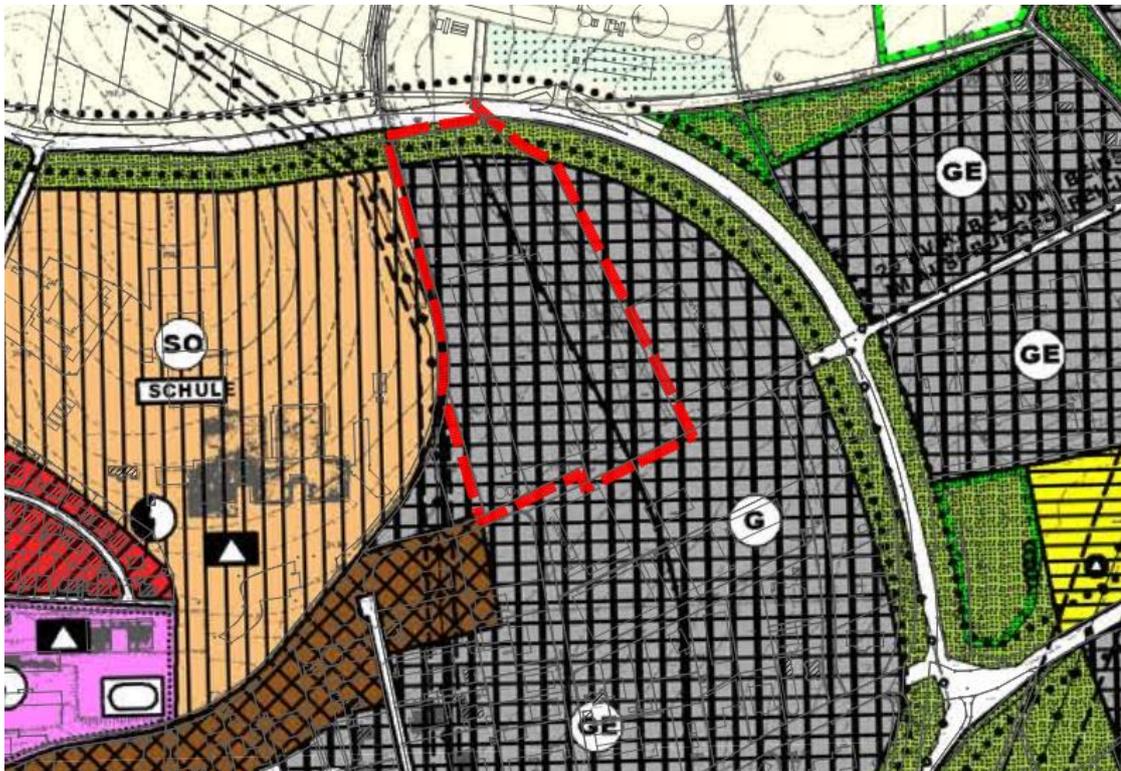


Abb. 10: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich 1. Änderung rot (Kartengrundlage: Stadt Haßfurt; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Stadt Haßfurt verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (Bekanntmachung vom 19.05.2001). Darin ist der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung entsprechend den bestehenden Nutzungen zum Teil als Gewerbegebiet (GE) sowie als gewerbliche Baufläche (G) eingezeichnet. Die unmittelbare Umgebung ist im Süden und Osten ebenfalls mit gewerblichen Flächen dargestellt. Im Westen und Norden befinden sich Sondergebiete (SO), für das Schulzentrum und die Biogasanlage.

Dementsprechend entwickelt sich die 1. Bebauungsplanänderung, gem. § 8 Abs. 2 BauGB, inhaltlich aus den Zielen des Flächennutzungsplanes.

#### 4.4 Bestehende Bebauungspläne

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“ (ortsüblich bekanntgemacht am 21.11.1998). Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden sowohl die zeichnerischen als auch textlichen Festsetzungen für diesen Teilbereich neu gefasst.



Abb. 11: Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan, Geltungsbereich 1. Änderung rot (Kartengrundlage: Stadt Haßfurt; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

#### **4.5 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet**

Die Stadt Haßfurt verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Haßfurt 2035“ aus dem Jahr 2023. Darin werden als Entwicklungsziel für die gewerblichen Flächen der Stadt Haßfurt eine Flächeneffizienz und Mischung als wichtiges Steuerungselement beschrieben.

Durch eine Nachverdichtung im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird dem Ziel einer gesteigerten Flächeneffizienz Rechnung getragen.

### **5. Planinhalte und Begründung**

#### **5.1 Geltungsbereich**

*IV 1.1 Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“ treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des am 21.11.1998 ortsüblich bekanntgemachten Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“ ersetzt.*

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst lediglich eine Teilfläche des bestehenden seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der durch die geplante Änderung umfasste Geltungsbereich ersetzt dabei insgesamt die ursprünglichen Festsetzungen.

#### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

*IV 1.2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.*

Die Festsetzung entspricht einerseits der Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie andererseits den heute im Plangebiet sowie dessen Umfeld realisierten Nutzungen, ebenso wie der Nutzung der geplanten Erweiterung.

#### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen definiert.

##### Grundflächenzahl:

*IV 1.3.1 Grundflächenzahl*

*Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 17 BauNVO mit max. 0,8 festgesetzt.*

Die Festsetzung der Grundflächenzahl unterscheidet sich vom ursprünglichen Bebauungsplan, bei welchem diese mit lediglich maximal 0,4 festgesetzt war. Aufgrund der bereits durch die

Baugenehmigung aus dem Jahr 2014 erfolgten sowie durch den Erweiterungsbau der Lagerhalle geplanten Nachverdichtung ist im Plangebiet eine erhöhte Grundflächenzahl notwendig. Der im Zuge der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Wert der GRZ auf max. 0,8 nimmt dabei Bezug auf den Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO.

Geschossflächenzahl:

*IV 1.3.2 Geschossflächenzahl*

*Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend § 20 BauNVO mit max. 2,4 festgesetzt.*

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl unterscheidet sich vom ursprünglichen Bebauungsplan, bei welchem diese mit lediglich maximal 0,8 festgesetzt war. Aufgrund der bereits durch die Baugenehmigung aus dem Jahr 2014 erfolgten sowie durch den Erweiterungsbau der Lagerhalle geplanten Nachverdichtung ist im Plangebiet nicht nur eine erhöhte Grundflächenzahl, sondern auch eine Erhöhung der Geschossflächenzahl notwendig. Der im Zuge der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Wert der GFZ auf max. 2,4 nimmt dabei Bezug auf den Orientierungswert gemäß § 20 BauNVO.

Höhe baulicher Anlagen:

*IV 1.3.3 Höhe baulicher Anlagen*

*Bereich GE1:*

*Die zulässige Gebäudehöhe darf eine Höhe von max. 254,5 m ü. NN nicht überschreiten. Die Wandhöhe als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird über den höchsten Punkt der Dachfläche definiert (u.a. Attika bzw. höchster Schnittpunkt von Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand) und auf max. 13,0 m über Oberkante Fertigfußboden EG festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden EG wird auf max. 241,5 m ü. NN als unterer Bezugswert festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.*

*Bereich GE2:*

*Die zulässige Gebäudehöhe darf eine Höhe von max. 257,5 m ü. NN nicht überschreiten. Die Wandhöhe als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird über den höchsten Punkt der Dachfläche definiert (u.a. Attika bzw. höchster Schnittpunkt von Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand) und auf max. 16,0 m über Oberkante Fertigfußboden EG festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden EG wird auf max. 241,5 m ü. NN als unterer Bezugswert festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten sowie Treppenhäuser um bis zu 1,5 m überschritten werden.*

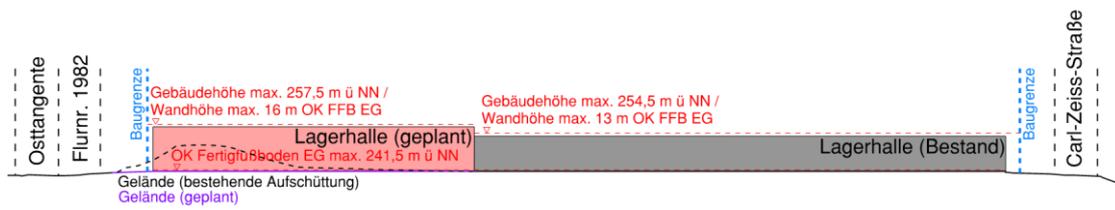


Abb. 12: Modellschnitt durch das Plangebiet (Nord-Süd)

Im ursprünglichen, seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplan war für das Plangebiet eine gestaffelte Höhenfestsetzung vorgesehen. Die Höhen waren dabei von 6,0 bis 23,0 m über natürlichem Gelände, als Traufhöhen festgesetzt. Die neue Festsetzung der 1. Änderung orientiert sich an der bestehenden und der geplanten Bebauung. Für die bestehende Lagerhalle wurde eine Gebäudehöhe von 13,0 m über Oberkante Fertigfußboden EG sowie für die geplante Lagerhalle eine Gebäudehöhe von 16,0 m über Oberkante Fertigfußboden EG festgesetzt. Zur genaueren Festsetzung wurden ebenfalls die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss sowie die Gebäudehöhe auch jeweils mit Höhen über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Die Festsetzung zur Überschreitung durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten betrifft vor allem die Aufbauten, die technisch für die Nutzung und den Betrieb der Gebäude notwendig sind sowie den geplanten Anbau eines Treppenhauses an die Fassade. Dabei ist darauf zu achten, dass sich diese tatsächlich dem Hauptgebäude unterordnen. Die Höhenfestsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleiben somit deutlich unterhalb der im ursprünglichen Bebauungsplan max. zulässigen Traufhöhe von bis zu 23,0 m.

Die entsprechende Festsetzung zur zukünftigen Höhe des neuen Baukörpers erlaubt somit eine städtebaulich angemessene Einbindung in das Umfeld des Plangebietes, welches einerseits bereits durch großflächige und hohe Baukörper sowie andererseits durch großflächige Freilager geprägt ist.

## 5.4 Bauweise

*IV 1.4.1 Im Planteil ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die Gebäude wie bei der offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge abweichend von der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten darf.*

Im ursprünglichen, seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplan war für das Plangebiet noch eine offene Bauweise festgesetzt. Bei der offenen Bauweise sind lediglich Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m zugelassen. Dagegen weist die 2014 genehmigte und mittlerweile realisierte Lagerhalle eine Länge von rd. 187 m auf. Demnach ist die festgesetzte abweichende Bauweise zwingend notwendig für die geplante Nachverdichtung.

## **5.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

*IV 1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.*

*IV 1.5.2 Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenzen zulässig.*

*IV 1.5.3 Stellplätze sind, ausgenommen Carports und Garagen, auch außerhalb des Bau-fensters zulässig.*

Gegenüber dem ursprünglichen, seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die Baugrenzen entsprechend dem bereits realisierten Bestand sowie dessen geplanter Erweiterung neu festgesetzt. Die durch die Baugrenzen umfasste Fläche wurde dabei vergrößert und neu verortet.

Gleichzeitig wurde die Festsetzung mit Verweis auf die §§ 14 und 23 BauNVO entsprechend so konkretisiert, dass untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

## **5.6 Zufahrten und Stellplätze**

*IV 1.6.1 Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Haßfurt i.V.m. der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.*

*IV 1.6.2 Private Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie nur über die jeweilige Betriebsfläche angefahren werden können.*

*IV 1.6.3 Die Befestigung von Stellplätzen für PKW ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, soweit damit keine Gefährdung des Grundwassers oder andere wasserrechtliche Belange verbunden sind. Diese sind entsprechend nachzuweisen.*

Im ursprünglichen, seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen zur Ausgestaltung von Zufahrten und Stellplätzen getroffen. Zur Sicherstellung eines sowohl in Anzahl als auch Ausgestaltung geordneten Stellplatzverkehrs wurden im Zuge der 1. Änderung die entsprechenden Festsetzungen ergänzt.

## **5.7 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie bereits unter Kapitel 2.5 beschrieben über eine private, betriebsinterne Straße, die im westlichen Bereich an die Carl-Zeiss-Straße und im östlichen Bereich an die Ohmstraße anbindet. Der für die Erschließung des Grundstücks notwendige Teilbereich des Grundstücks Flurnummer 1919/1 wurde entsprechend als private Verkehrsfläche im Geltungsbereich festgesetzt. Auch im ursprünglichen Bebauungsplan war dieser Bereich bereits als Verkehrsfläche festgesetzt.

## 5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die wesentlichen Bestandsleitungen und -kanäle wurden nachrichtlich im Planteil aufgenommen. Hierzu wird auch auf die Beschreibung der Bestandsleitungen unter Kapitel 2.6 verwiesen. Weitere Planungen für ggf. notwendige Erweiterungen sowie Neuverlegungen von Leitungen und Kanälen sind im Rahmen der weiterführenden vertiefenden Planungen zur Erweiterung der Lagerhalle durch die Bauherren zu führen. Hierbei sind die jeweils betroffenen Leitungsträger frühzeitig zu beteiligen. Zusätzlich hierzu werden zur weiteren Berücksichtigung noch folgende Anmerkungen aufgeführt:

### Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung in Haßfurt erfolgt über die Stadtwerk Haßfurt GmbH. Eine bereits bestehende Versorgungsleitung verläuft südlich in der Carl-Zeiss-Straße einschließlich eines Oberflurhydranten östlich und Unterflurhydranten westlich. Nördlich verläuft bis zur aktuellen Bestandshalle eine Anschlussleitung. Im Bereich des bestehenden Löschwassertanks wird eine Fläche für Versorgungsanlagen aufgenommen, die in ihrer Dimensionierung eine künftige Erweiterung ermöglicht.

Eine finale Prüfung bezüglich der ausreichenden Löschwasserversorgung (Sprinklertank, Sprinklerzentrale, etc.) ist durch den Bauherrn im Zuge der weiterführenden detaillierten Gebäude- und Erschließungsplanung bzw. im späteren Bauantrag entsprechend vorzunehmen sowie dessen ausreichende Dimensionierung nachzuweisen.

### Abwasser:

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, von denen aus das anfallende Niederschlagswasser gepuffert und gedrosselt in die beiden vorgenannten Mischwasserkanäle geleitet wird.

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung kommt es zur Erhöhung des Versiegelungsgrades. Damit erhöht sich auch das anfallende Niederschlagswasser, welches über die bestehenden Regenrückhaltebecken abgeleitet werden muss.

Im Rahmen der weiterführenden Gebäude- und Erschließungsplanung ist gemäß des Entwässerungskonzepts des Ingenieurbüros Fischer (siehe Anlage 4) eine Vergrößerung der beiden Regenrückhaltebecken notwendig. Durch den vorhandenen Freibord kann damit auch der Überflutungsnachweis erfüllt werden. Für den notwendigen Ausbau der Regenrückhaltebecken wurden im Planteil des Bebauungsplanes Versorgungsflächen festgesetzt, die über die Abmessung der bestehenden Regenrückhaltebecken hinausgehen. Darüber hinaus sieht das Entwässerungskonzept für die nördliche Grünfläche sowie die Feuerwehrumfahrung eine parallel verlaufende und straßenbegleitende Versickerungsmulde mit 30 cm Oberboden vor. Die konkrete

Ausgestaltung und Dimensionierung der Entwässerung ist im Rahmen der weiterführenden Detailplanungen zum Bauantrag zu konkretisieren.

Strom:

In der Carl-Zeiss-Straße sowie deren private Fortführung auf die östlich gelegene Ohmstraße verläuft eine Leitungstrasse der Stadtwerk Haßfurt GmbH, in der neben einem Mittelspannungskabel auch Niederspannungsleitungen sowie Steuer- und Straßenbeleuchtungskabel verlegt sind. Über eine Trafostation auf dem Betriebsgrundstück der Lagerhalle ist das Plangebiet an das Stromnetz angeschlossen. In diesem Bereich wird eine Fläche für Versorgungsanlagen aufgenommen, die in ihrer Dimensionierung eine Ergänzung etwaiger notwendiger Versorgungsanlagen ermöglicht.

Telekommunikation:

Das Plangebiet ist über die bestehende, zwischen Carl-Zeiss-Straße und Ohmstraße verlaufende Telekommunikationsleitung an das Netz der Telekom angeschlossen.

Gas:

Das Plangebiet ist über die bestehende, zwischen Carl-Zeiss-Straße und Ohmstraße verlaufende Gasleitung an das Netz der Stadtwerk Haßfurt GmbH angeschlossen.

## **5.9 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen**

### **5.9.1 Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung**

#### *IV 2.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen*

*Alle Pflanzungen auf Pflanz- und Ausgleichsflächen, sowie die grünordnerischen Festsetzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie gleichartig und -wertig zu ersetzen. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden auf Grün- und Freiflächen ist unzulässig.*

*Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.*

Es wird die Sicherung und Entwicklung der Grünflächen festgesetzt, sodass sich ökologisch wertige Flächen und Grünstrukturen entwickeln können. Zum Schutz der heimischen Flora und Fauna wird zudem der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ausgeschlossen.

#### *IV 2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen*

*Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, mit Stauden, Bäumen oder Sträuchern gem. Ziffer 2.3 zu bepflanzen und zu unterhalten.*

*Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.*

*Böschungen sind als kräuterreiche Wiesen oder Säume zu entwickeln. Bei der Ansaat der neu zu errichtenden Böschungen und sonstigen Ansaaten sind ausschließlich standortgerechte, kräuterreiche Saummischungen oder Blumenwiesenmischungen gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland) anzusäen und zu unterhalten. Säume sind einmal im Jahr im Herbst bis ins zeitige Frühjahr zu mähen. Wiesen sind 2- bis 3-mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist immer abzuräumen.*

Die nicht überbauten Flächen des Gewerbegebietes sind zu begrünen. Zusätzlich werden Kunstrasen und Schotterflächen ausgeschlossen, sodass eine Überbauung mit Einschränkungen der Bodenfunktionen nicht zulässig ist. Zudem erfolgt, um einen sinnvollen Verbund mit den nördlich angrenzenden Grünstrukturen der Osttangente zu erhalten, eine Festsetzung zur Ausgestaltung und Pflege der Grünflächen.

#### *IV 2.2 Erhaltungsgebot Straßenbäume*

*Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzten Straßenbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind artgleiche Bäume oder klimatolerante Laubbäume gem. Auswahlliste 2 in der Qualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 35 - 40 cm zu verwenden. Während der Bauarbeiten sind im Bereich der zu erhaltenden Baumbestände Schutzvorrichtungen vorzuhalten, um Beeinträchtigungen vorzubeugen. Es sind die Vorgaben einschlägiger Richtlinien („Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ i. V. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) heranzuziehen.*

Im Bereich der Carl-Zeiss-Straße bestehen Straßenbäume, welche im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt waren. Diese sind zu erhalten, zu schützen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende, ältere Bäume erfüllen umfangreichere Funktionen, wie Lebensraum, Luftreinigung, Kühlung und Schatten. Diesen Funktionsumfang erreichen neu gepflanzte Bäume erst nach einer längeren Standzeit, sodass der Erhalt von bestehenden Bäumen immer zu bevorzugen ist. Aufgrund der aktuellen und zukünftigen besonderen klimatischen Anforderungen bei Straßenbäumen sind für gegebenenfalls notwendige Nachpflanzungen artgleiche Bäume oder Laubbäume der Auswahlliste 2 festgesetzt. Diese enthält standortgerechte, pollen- und nektartragende und ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Laubbäume.

#### IV 2.3 Artenauswahl Gehölze

Es sind standortgerechte, pollen- und nektartragende und ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Arten und Sorten zu verwenden. Die Pflanzung nicht heimischer Nadelgehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen etc.) ist nicht zulässig.

Die nachfolgenden Artenlisten standortgerechter und heimischer Gehölzarten stellen eine Auswahl dar und sind nicht als vollständig zu betrachten. Sie können durch weitere standortgerechte Gehölze ergänzt werden.

##### Auswahlliste 1: mittel- bis großkronige Laubgehölze

H = heimische Arten; zwingend Verwendung von Pflanzgut gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken)

Z = standortgerechte Zukunftsbäume (klimatolerante Laubbäume)

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 12-14 oder Heister, 3xv, 150-200

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	H, Z
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	H, Z
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	H
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	H
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	H, Z
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	H
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche	Z
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	H, Z
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	H
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelkirsche	H
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	H
<i>Tilia americana 'Nova'</i>	Amerikanische Linde	Z
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde auch in Sorten	H, Z
<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>	Silber-Linde 'Brabant'	Z

##### Auswahlliste 2: standortgerechte, klein-bis mittelkronige Straßenbäume (klimatolerante Laubbäume)

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 18-20

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
<i>Acer opalus</i>	Italienischer Ahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Malus tschonoskii</i>	Woll-Apfel
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfen-Buche
<i>Prunus padus 'Schloss Tiefurt'</i>	Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche

<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus latifolia 'Henk Vink'</i>	Breitblättrige Mehlbeere
<i>Tilia americana 'Redmond'</i>	Amerikanische Linde
<i>Ulmus 'Rebona'</i>	Ulme 'Rebona'

Auswahlliste 3: standortgerechte, heimische Sträucher gebietseigener Herkunft für freiwachsende Hecken

Pflanzmindestgröße: versetzter Strauch, 2xv, h 60-100

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnl. Schneeball

Auswahlliste 4: Wildobstgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 18-20

<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Bei der Artenauswahl handelt es sich um standortgerechte, pollen- und nektartragende und ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Laubbäume. Eine Ergänzung von Arten, welche diese Kriterien ebenfalls erfüllen, ist zulässig, um auch auf sich zukünftig schnell ändernde Klimabedingungen reagieren zu können.

## 5.9.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

### IV 3.0 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Für eine weitere Detaillierung wird auf die Anlage 1 (Umweltbericht) zur Begründung verwiesen:

#### **V1 – Errichtung eines Zauneidechsenzaunes**

Im Frühjahr vor Baubeginn ist entlang der nördlichen und westlichen Ausgleichfläche sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein ortsfester Zauneidechsenzaun (glatte Folie oder glatte Rhizomsperren, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) aufzustellen, damit ein Einwandern der Zauneidechsen während der Baumaßnahme verhindert werden kann. Der Zaun ist wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand/Erdreich niedrig abzudecken. Von der Eingriffsseite her sollen die Zäune übersteigbar sein, damit Zauneidechsen die Eingriffsfläche verlassen können (z.B. Schrägstellung des Zauns etwa 45°, alle 10 cm Aufschüttung eines kleinen Erdwalls, der kegelförmig bis an die Zaunoberkante der Eingriffsseite reichen muss, Bretter).

Der Zaun muss bis zum Ende der Bautätigkeit regelmäßig auf Funktionstüchtigkeit überprüft werden, um sicherzustellen, dass keine Tiere in die Baufläche einwandern. Nach Ende der Bautätigkeit ist der Zaun zurückzubauen.

#### **V2 – Schutz der bestehenden Ausgleichsfläche vor baubedingter Beeinträchtigung**

Die bestehende Ausgleichsfläche ist zwar nicht von Eingriffen betroffen, jedoch kann sie durch Bauarbeiten beeinträchtigt werden. Daher ist die Ausgleichsfläche als Tabufläche auszuweisen. Sie ist während der Baumaßnahme durch einen ortsfesten Bauzaun zu sichern.

Damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG vermieden und baubedingte Eingriffe in Ausgleichsflächen und Zauneidechsenlebensraum ausgeschlossen werden, werden Schutzmaßnahmen festgesetzt. Diese sind vor Baubeginn aufzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu erhalten.

## 5.9.3 Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich

### IV 4.0 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“ nach Abzug des Planungsfaktors ein Ausgleichsbedarf von 41.331 WP . Ein interner Ausgleich kann

*aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der vorgesehenen Überbauung nicht erfolgen. Der Ausgleich wird extern auf einer Teilfläche des Flurstücks 766, Gemarkung Wülflingen erbracht.*

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“ nach Abzug des Planungsfaktors ein Ausgleichsbedarf von 41.331 WP. Die Berechnung ist dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen. Ein interner Ausgleich kann aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der vorgesehenen Überbauung nicht erfolgen. Der Ausgleich wird somit extern auf einer Teilfläche des Flurstücks 766, Gemarkung Wülflingen erbracht.

*Bestehende Ausgleichsfläche – Eingrünungshecke*

*Die nördliche und westliche Eingrünungshecke ist in ihrer Gesamtheit dauerhaft zu erhalten und im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Zielsetzungen gem. grünordnerischen Festsetzungen zum ursprünglichen am 21.11.1998 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“ als mesophile Hecke (BNT B112-WH00BK) weiterzuentwickeln und zu pflegen.*

Gem. grünordnerischen Festsetzungen des ursprünglich am 21.11.1998 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“ wurde entlang der damaligen Geltungsbereichsgrenze eine Hecke zur Eingrünung festgesetzt. Diese erfüllt die Funktion einer Ausgleichsfläche und wird im Planteil als „bestehende Ausgleichsfläche“ festgesetzt und dem ursprünglichen Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“ zugeordnet. Sie ist in ihrer Gesamtheit dauerhaft zu erhalten und im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Zielsetzungen weiterzuentwickeln und zu pflegen.

*Externe Ausgleichsfläche*

*Das Flurstück Nr. 766 Gemarkung Wülflingen (Intensivacker) hat eine Gesamtgröße von 29.023 m<sup>2</sup>, wovon bereits 16.864 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche verwendet sind. Auf den verbleibenden 12.159 m<sup>2</sup> sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:*

- Anlage, Pflege und Erhalt von Heckenzügen mit Anteil an Benjeshecken (max. 30% der Heckenfläche; Pflanzung heimischer Sträucher gem. Auswahlliste 3 aus gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1; mind. 3-reihig im Pflanzraster 1 x 1,5 m, Entwicklungsbreite 5 m)*
- Anlage, Pflege und Erhalt von Heckenzügen mit Anteilen an Benjeshecken (max. 30 % der Heckenfläche; Pflanzung heimischer Sträucher gem. Auswahlliste 3 aus gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1; mind. 3-reihig im Pflanzraster 1 x 1,5 m, Entwicklungsbreite 5 m)*

- *Anlage, Pflege und Erhalt von Wildobstbäumen gem. Auswahlliste 4 entlang der Heckenzüge (Abstand 10 - 15 m sowie 10 m zur Entwicklungsbreite der Heckenzüge)*
- *Anlage, Pflege und Erhalt einer mäßig extensiv genutzten, artenreichen Wiese; Ansaat einer Blumenwiesenmischung gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11)*
- *Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen an der Hecke*
- *regelmäßiges Freischneiden der Lesestein- und Totholzhaufen, um Verschattung zu verhindern*
- *Pflege der Wiese durch Beweidung oder ein- bis zweischürige Mahd mit Entnahme des Mahdgutes; erster Pflegegang ab 15. Juni, zwischen dem ersten und dem zweiten Pflegegang müssen mindestens 8 Wochen liegen; Bei flächigem Auflaufen von unerwünschten Nutzpflanzen, Ackerbeikräutern oder Ruderalarten ist ein Schröpfschnitt ca. 6 - 8 Wochen nach Aussamen zulässig; bei ggf. weiteren notwendigen Schröpfschnitten ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten.*
- *Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Eine Ausnahme besteht bei flächigem Vorkommen von Neophyten. In diesem Fall ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten.*

*Mit den beschriebenen Maßnahmen kann der Ausgleichsbedarf auf einer Fläche von 6.734 m<sup>2</sup> (41.332 WP) erbracht werden. Die überschüssigen 33.538 WP / 5.425 m<sup>2</sup> können in ein kommunales Ökokonto eingespeist werden.*

Das Flurstück Nr. 766 Gemarkung Wülflingen (Intensivacker) wurde bei der Ausweisung der Ausgleichsfläche zum Baugebiet "Westlich der Sailershäuser Straße" beplant. Jedoch wurde nur ein Teilbereich als Ausgleichsfläche für das Baugebiet "Westlich der Sailershäuser Straße" festgesetzt. Gem. Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde auf Basis der damalig festgesetzten Maßnahmen eine Anpassung und Überrechnung in Wertpunkte gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayarisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) vorgenommen.

Die Fläche befindet sich zwischen dem Gründlesgraben und der Sailershäuser Straße. Die Anlage der artenreichen Wiese mit Anreicherung von Hecken und Lebensraumstrukturen führt zu einer Weiterführung des Biotopverbundes entlang des Gründlesgrabens. Hinzu kommt, dass der Verzicht auf Düngemitteln und Pestiziden zu einer Schonung des Bodens sowie des Fließgewässers führt.

## **5.10 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung**

### **5.10.1 Ver- und Entsorgungsleitungen**

*IV 5.1 Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.*

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung.

### **5.10.2 Dachform, Dachneigung**

*IV 5.2 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:*

*Flachdächer bis max. 5° Dachneigung*

Während der ursprüngliche, seit 1998 rechtskräftige Bebauungsplan als Dachformen noch Flachdächer und Satteldächer (15°-30°) zugelassen hat, wurde die Festsetzung im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung auf Flachdächer (5°) reduziert. Die Festsetzung orientiert sich im Hinblick auf die vorgesehenen Gebäudeabmessungen und die bestehende und geplante Nutzung üblichen Form. Somit ist eine angemessene und gestalterisch an den Bestand angepasste Einbindung in das vorhandene Ortsbild möglich.

### **5.10.3 Dacheindeckung und Fassadenverkleidung**

*IV 5.3.1 Spiegelnnde und reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung sind unzulässig.*

*IV 5.3.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind an den Fassaden und auf den Dachflächen zulässig. Dabei ist mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtungen sicherzustellen, dass die Straßenverkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.*

*IV 5.3.3 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Kupfer, Zink, Blei) von denen Regenwasser direkt abgeleitet wird, sind nicht zulässig.*

Die getroffenen Festsetzungen zur Dacheindeckung und Fassadenverkleidung wurden aus gestalterischer Sicht getroffen. Gleichzeitig tragen die Festsetzungen dazu bei etwaigen Blendwirkungen vorzubeugen sowie die Auswaschung von Schwermetallen in die öffentliche Kanalisation zu verhindern.

### **5.10.4 Beleuchtungs- und Werbeanlagen**

*IV 5.4.1 Gemäß § 33 Abs. 1 StVO sind Beleuchtungs- und Werbeanlagen so zu errichten, dass die Straßenverkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.*

*IV 5.4.2 Bezüglich der Ausgestaltung der Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken ist folgendes festgesetzt:*

*- Jegliche Außenbeleuchtung ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben, u.a. durch die Verwendung ausschließlich*

*vollabgeschirmter Lichtquellen, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio, ULR=0% bzw. Lichtstärkeklasse G6 nach EN 13201-2)*

- *Zulässig sind nur Lichtquellen mit einer Lichtfarbtemperatur von max. 3.000 Kelvin.*
- *Diese Außenbeleuchtung ist auf die Nutzflächen zu beschränken und auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

*IV 5.4.3 Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.*

*IV 5.4.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.*

Die getroffenen Festsetzungen zu Beleuchtungs- und Werbeanlagen wurden aus gestalterischer Sicht getroffen. Gleichzeitig tragen die Festsetzungen dazu bei etwaigen Blendwirkungen vorzubeugen sowie die nächtliche Lichtverschmutzung zu reduzieren.

### **5.10.5 Einfriedungen**

*IV 5.5.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.*

Bei der getroffenen Festsetzung zur Einfriedungshöhe wurden der Umstand berücksichtigt, dass im gewerblichen Kontext aus betrieblichen und versicherungstechnischen Gründen oft Einfriedungshöhen benötigt werden, die über die in Art. 57 BayBO zugelassenen 2,0 m Höhe hinausgehen. Die demnach hier festgesetzte Höhe bildet einen angemessenen Kompromiss aus betrieblicher Notwendigkeit und städtebaulicher Gestaltung.

### **5.10.6 Abstandsflächen**

*IV 5.6 Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) einzuhalten.*

Mit der Festsetzung wird lediglich auf die gemäß Bayerischer Bauordnung getroffenen Regelungen verwiesen.

### **5.10.7 Stützmauern**

*IV 5.7.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.*

*IV 5.7.2 Für Stützmauern ist ein Standsicherheitsnachweis erforderlich.*

Mit der Festsetzung wird der ggf. notwendige Ausgleich von Geländeunterschieden sichergestellt .

## **5.11 Nachrichtliche Übernahmen**

### **5.11.1 Bodendenkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: 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.

## **5.12 Hinweise**

### **5.12.1 Grenzabstände**

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) zu berücksichtigen.

### **5.12.2 Insektenfreundliche Beleuchtung/Reduzierung der Lichtverschmutzung**

Bezüglich der Ausgestaltung der Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken wird zur Reduzierung der nächtlichen Lichtverschmutzung und der insektenfreundlichen Ausgestaltung der Beleuchtung folgendes empfohlen:

- Der Umfang und die Stärke der nächtlichen Beleuchtung sollte durch ein angepasstes Lichtmanagement und eine präzise Lichtlenkung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.
- Die Farbtemperatur von Beleuchtungsanlagen soll gemäß 5.4.2 auf max. 3.000 Kelvin beschränkt werden. Dies entspricht einer Amber-farbenen bis warmweißen Lichtfarbe.
- Die Höhe der Leuchtpunkte sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Darüber hinaus sollten die Leuchtkörper so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist. Die Abstrahlrichtung sollte dabei nach unten gerichtet sein und nicht auf angrenzende Vegetationsflächen sowie Nachbargrundstücke ausgerichtet sein. Durch diese Maßnahmen wird der Anteil von Streulicht in die Umgebung reduziert.
- Für die Leuchtgehäuse sollte mindestens die Schutzklasse IP54 gewählt werden, die Insekten ein Eindringen ins Innere erschwert und somit die ungewollte Schaffung von „Insektenfallen“ verhindert.

- Auf die Verwendung von großen und/oder hellen Leuchtwerbeflächen sollte verzichtet werden.

### **5.12.3 Solarenergie**

Auf die Regelungen zur Solarenergie des Art. 44a BayBO wird verwiesen.

### **5.12.4 Elektromobilität**

Auf die Regelungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) wird verwiesen.

### **5.12.5 Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien**

Die wesentlichen Normen und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei Bedarf gemeinsam mit dem Bebauungsplan im Bauamt der Stadt Haßfurt eingesehen werden (u.a. „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“, „DIN 18920“, „ZTV-Baumpflege“ und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013).

### **5.12.6 Altlasten**

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.

### **5.12.7 Landwirtschaftliche und anlagenbedingte (Biogasanlage) Emissionen**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe landwirtschaftlich genutzter Flächen und einer im nördlichen Bereich des Planungsgebietes liegenden Biogasanlage sind durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehende Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche, etc.) als zumutbar hinzunehmen und zu dulden sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

## **6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

### **6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB**

Eine Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen ist dem als Anlage 1 beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

## **6.2 Umweltschutz**

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund- und Boden umgegangen werden. Dabei nennt das Baugesetzbuch neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor allem eine Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Weiter sollen u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden Gewerbestandes. Es finden keine neuen Flächenausweisungen auf bisher landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Es werden lediglich die ohnehin bereits bestehenden und bereits weitestgehend versiegelten Siedlungsflächen, im Hinblick auf den Bestand sowie die beabsichtigte Erweiterung (siehe auch Ausführungen unter Kapitel 1.1), baurechtlich geordnet. Dies trägt zu einer besseren und baurechtlich gesicherten Ausnutzbarkeit der bestehenden Gewerbefläche bei. Somit entspricht die Planung dem Gebot von Innen- vor Außenentwicklung. Die Bodenversiegelung entspricht der für ein Gewerbegebiet und den im Plangebiet sowie dem Umfeld bestehenden Nutzungen üblichen Versiegelungsgrad. Die Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung nicht überbauter privater Freiflächen sowie Festsetzungen zur Eingrünung, tragen zur Reduzierung der Versiegelung bei.

## **6.3 Klimaschutz**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden Gewerbestandes handelt, werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen und versiegelt. Dies trägt zu einer Verringerung der Flächenneuanspruchnahme an anderer Stelle und somit auch zum Klimaschutz bei.

Außerdem wurden Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung sowie zum Ausgleich der Eingriffe in den Bebauungsplan aufgenommen, die dazu dienen die durch die Planung hervorgerufenen Einflüsse auf die klimatische Entwicklung des lokalen Klimas zu reduzieren.

## **6.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der „Sicherheit einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist, Lärmbelastungen so weit möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Den Lärmschutz berücksichtigt dabei auch der Planungsgrundsatz „Belange des Umweltschutzes“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und damit sämtliche Aspekte, denen sich der Mensch innerhalb des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs ausgesetzt sieht und wie sich diese Emissionen vermeiden lassen.

Im ursprünglichen, rechtskräftigen Bebauungsplan von 1998 wurden keine Berechnungen zum Immissionsschutz durchgeführt, da von den damals geplanten und heute mittlerweile realisierten Nutzungen (Lagerhallen und Freilager) keine nennenswerten Einwirkungen auf das angrenzende Schulzentrum erwartet wurden.

Auf dem Planteil wurden darüber hinaus zwar ein Immissionsgrenzwert am Rand des Gebietes von 48 dB(A) zur Tagzeit sowie innerhalb des Gebietes von 65 dB(A) zur Tagzeit und 50 dB(A) zur Nachtzeit notiert. Dieser wurde aber keiner konkreten Festsetzung zugeordnet.

Weiter wurde im Rahmen des Bauantrages zur damaligen Errichtung der bestehenden Lagerhalle aus dem Jahr 2014 eine Schalltechnische Untersuchung durch die „IBAS Ingenieurgesellschaft mbH“, mit Stand 15.04.2014 erarbeitet, die die Geräuscheinwirkung der Planung auf die Nachbarschaft untersuchte.

Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan, welcher neben der baurechtlichen Sicherung der vorgenannten bestehenden Lagerhalle, deren Erweiterung vorsieht, wurde daher folgendes zwischen der Stadtverwaltung der Stadt Haßfurt und dem Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamtes Haßberge abgestimmt. Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes genügt dem Landratsamt zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung das vorgenannte Gutachten aus dem Jahr 2014 sowie eine aktualisierte Betriebsbeschreibung, welche die künftige Nutzung des Bestandes sowie dessen geplanter Erweiterung erläutert. Dementsprechend wurden diese beiden Unterlagen als Anlage 2 und Anlage 3 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Bei der beigelegten Betriebsbeschreibung vom 26.09.2024 (Anlage 3) handelt es sich um einen Zwischenstand und keine finale Nutzungsbeschreibung. Diese ist im Rahmen der weiterführenden Detailplanungen zum Bauantrag zu konkretisieren.

Als Schutzstatus des angrenzenden und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellten Schulzentrums wurde zwischen der Stadtverwaltung und dem Landratsamt eine Einstufung als Mischgebiet (MI), mit folgender rechtlicher Einschätzung abgestimmt:

Maßgebliche Regelung für die Bestimmung des Schutzniveaus ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Diese gibt in ihrem Beiblatt 1 Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung an. Die Orientierungswerte werden in Ziffer 4.2 (Tabelle 1) dieser DIN aufgeführt. Für „sonstige Sondergebiete“ (SO) sind – je nach Nutzungsart – tagsüber für verschiedene Lärmarten (etwa Industrie, Gewerbe, Freizeit) Werte von 45 bis 65 vorgesehen, wobei für Bildungseinrichtungen ein „hohes Schutzniveau“ anzustreben ist. Nach der Kommentierung von Feldhaus/Tegeder zur TA-Lärm wird folgendes zum Schutzniveau von Schulen ausgeführt:

*„Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind in der BauNVO nicht geregelt. Sie werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit konkreter Zweckbestimmung (z. B. Schule, Anlage für sportliche Zwecke, Kläranlage) festgesetzt. In vielen Fällen erfolgt auch eine Doppelfestsetzung („überlagernde Festsetzung“), z. B. Kläranlage in einem SO-Gebiet. Die Zuordnung zu Nr. 6.1 kann im Allgemeinen unmittelbar aus der Zweckbestimmung abgeleitet werden. Beispielsweise kommt für eine Schule je nach den Umständen des Einzelfalls eine Einstufung nach Nr. 6.1 Buchstaben c) oder d) (vgl. auch Rn. 50) mit einem Tages-Immissionsrichtwert von 60 bis 55 dB(A) in Frage. Für Anlagen mit eigenem Störpotential (z. B. Sportanlagen oder Kläranlagen) besteht im Allgemeinen nur dann ein Schutzanspruch, wenn mit diesen Anlagen Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen verbunden sind. Eine Einstufung nach Nr. 6.1 Buchstaben a) oder b) kann in solchen Fällen angemessen sein. Zur Frage der Anwendung der Nacht-Immissionsrichtwerte vgl. Rn. 25.“*  
*Feldhaus/Tegeeder, BlmschR, Nr. 6.6, Rn. 52.*

Basierend auf dieser Einschätzung und der im vorliegenden Fall bestehenden räumlichen Nähe zu einem Gewerbegebiet wird die Schutzbedürftigkeit durch die Stadt Haßfurt vergleichbar dem eines Mischgebietes (MI) (am Tag) beurteilt.

## **6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und bebauten Gewerbegebiets. Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sind von der vorliegenden Planung daher nicht betroffen.

## **6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und bebauten Gewerbegebiets. Soziale und kulturelle Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sind somit von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

## **6.7 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile**

Die Planung soll zur Nachverdichtung eines bereits bestehenden und bebauten Gewerbegebietes beitragen. Dabei ist durch die Planung eine geordnete Nachverdichtung vorgesehen. Damit werden die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB berücksichtigt.

**6.8 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

**6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften**

Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

**6.10 Belange der Wirtschaft**

Die Belange der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB werden von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass die Planung die Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbestandortes sichert. Dies trägt zur Entwicklung und Sicherung des Standortes bei.

**6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Durch die vorliegende Planung sind weder die Belange der Forstwirtschaft noch die der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) unmittelbar betroffen, da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung einer bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche handelt. Des Weiteren wird der notwendige Ausgleich auf einer bereits als Ausgleichsfläche festgesetzten Fläche erbracht.

**6.12 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Die Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) werden von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass die Planung die Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbebestandes sichert. Dies trägt zur Entwicklung und Sicherung des Standortes bei.

**6.13 Belange des Post- und Telekommunikationswesens**

Das Plangebiet ist bereits an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Telekommunikationsnetz angeschlossen, die Belange des Postwesens (Zustellung von Sendungen) sowie des Telekommunikationswesens sind damit ausreichend berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB).

**6.14 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit**

Das Plangebiet ist bereits an die Versorgungsnetze Energie und Wasser angeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB).

#### **6.15 Sicherung von Rohstoffvorkommen**

Im Regionalplan sind für das Plangebiet weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau verzeichnet, entsprechende Belange somit nicht betroffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8f BauGB).

#### **6.16 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung**

Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sind dahingehend berücksichtigt, da das Plangebiet bereits an alle vorhandenen örtlichen Verkehrsinfrastrukturen angeschlossen ist.

#### **6.17 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften**

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

#### **6.18 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte**

Im Ergebnis des ISEK wurde für den gewerblich geprägten Teil eine Flächeneffizienz und Mischung vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan trägt durch seine Nachverdichtung zu mehr Flächeneffizienz bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

#### **6.19 Belange des Hochwasserschutzes**

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht unmittelbar betroffen.

#### **6.20 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung**

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

#### **6.21 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden gewerblichen Firmenareals handelt, welches bereits weitestgehend versiegelt ist, werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen und versiegelt. Gleichzeitig wurden Festsetzungen zur Gestaltung und Versiegelung privater Freiflächen sowie zum Ausgleich der getätigten Eingriffe getroffen. Dem Belang einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen wird somit angepasst an die örtliche Situation Rechnung getragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).

## 7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 5,25 ha und gliedert sich wie folgt auf:

<b>Geltungsbereich</b>	<b>Fläche</b>	<b>in %</b>
<b>Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>52.508 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
./. Gewerbegebiet	46.659 m <sup>2</sup>	88,86 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	<i>32.724 m<sup>2</sup></i>	<i>62,32 %</i>
./. Verkehrsfläche (privat)	1.379 m <sup>2</sup>	2,63 %
./. Flächen für Versorgungsanlagen	1.860 m <sup>2</sup>	3,54 %
./. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (bestehende Ausgleichsfläche)	2.610 m <sup>2</sup>	4,97 %

## 8. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich lassen sich wie folgt charakterisieren:

<b>Flurstück</b>	<b>Beschreibung der Nutzung</b>	<b>Eigentumssituation</b>
1919/1	Gewerbliche Fläche / Private Erschließungsstraße	privat
1925	Gewerbliche Fläche	privat
1926	Gewerbliche Fläche	privat
1927	Gewerbliche Fläche	privat
1928	Gewerbliche Fläche	privat

Die Flächen der geplanten Bebauung befinden sich im Eigentum der Firma LIP-Invest. Demnach sind keine weiterführenden bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

### AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 26.11.2024

---

Markus Schlichting  
Abteilung Städtebau