

UMWELTBERICHT

zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 26.11.2024

Anlage 1

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	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	7
2.3	Schutzgut Boden	11
2.4	Schutzgut Fläche	12
2.5	Schutzgut Wasser.....	12
2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	13
2.7	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	14
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	16
2.9	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter.....	16
2.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können	16
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung...	17
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	17
4.1	Übersicht der Maßnahmen	17
4.2	Externe Ausgleichsfläche	18
5	Eingriffsbilanzierung	20
6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	24
7	Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24
8	Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring	25
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
10	Quellen.....	26

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); Angrenzend landwirtschaftliche Nutzung und Biogasanlage
- 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, 15.04.2014) 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 (26.09.2024), 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.

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

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 (26.09.2024) 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 2.310 m² 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 weiterhin genutzt [...]. Wie die Wareneingänge finden auch die Warenausgänge auf der östlichen Seite des Gebäudes auch weiterhin statt. Somit wird die Carl-Zeiss-Str. weiterhin nicht für An- und Abtransporte genutzt.

Die Waren- und LKW-Bewegungen sollen durch den geplanten Anbau leichter zu verarbeiten sein. Es ist zu betonen, dass sämtliche festgelegte Randparameter gemäß des Schallschutzgutachtens vom 15.04.2014 mit Aktenzeichen as-14.7471-b01 weiterhin eingehalten werden. Das bedeutet, dass die Anzahl der LKW-Anlieferungen während der Tageszeit die definierte Grenze von 74 nicht überschreitet. Ebenso werden während der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr maximal 2 LKW-Anlieferungen zugelassen, wie es im Schallschutzgutachten festgelegt ist.

Alle erforderlichen Anpassungen aufgrund des Anbaus bleiben somit innerhalb der bereits genehmigten Kontingente gemäß des ursprünglichen Schallschutzgutachtens vom 15.04.2014 mit Aktenzeichen as-14.7471-b01. Eine größere Lärmentwicklung wird durch den geplanten Anbau nicht verursacht.

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

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

Auf Teilen des Dachs vom Anbau wird zudem eine PV-Anlage errichtet, wodurch das gesamte Logistikgebäude mit Strom versorgt werden kann und ggf. auch noch weiterer Strom für die Produktion, andere 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 Trittrasen) 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 Ersatzbiotop 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 frühzeitigen Beteiligung geäußert, dass im Bereich der Böschung/bestehenden Ausgleichsfläche an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze das Vorkommen von besonders geschützten Zauneidechsen einschlägig ist und daher vor Eingriffen zu schützen ist. Da sich im Zuge der Entwässerungsplanung kleinflächige Eingriffe in die Ausgleichsfläche ergeben, sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Fläche sowie zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG festzusetzen:

V1 – Errichtung eines Zauneidechsenzaunes

Im Frühjahr vor Baubeginn ist entlang der nördlichen und westlichen Ausgleichsfläche sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein ortsfester Zauneidechsenzaun (glatte Folie oder glatte Rhizomsperrern, 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 Baufäche einwandern. Nach Ende der Bautätigkeit ist der Zaun zurückzubauen.



Abb. 1: Ausschnitt Entwässerungskonzept Übersichtslageplan (3.2; LIP INVEST GmbH, Fischer) mit ergänztem Verlauf des Zauneidechsenzauns

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.

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 der geeigneten Ausgleichsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen sind Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** für dieses Schutzgut zu erwarten.

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.

Altlasten sind nicht bekannt, jedoch wird darauf hingewiesen, dass sollten bei durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, diese Arbeiten unverzüglich einzustellen sind und das Landratsamt Haßberge - Staatliches Abfallrecht - zu benachrichtigen ist.

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. Durch die Entwicklung, Festsetzung und Umsetzung der geeigneten 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 begrünten 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 mit Überschreitung von 1,5 m bei notwendigen untergeordneten technischen Aufbauten), Höhenfestsetzung im Bereich der Erweiterung (max. 16,0 m ü OK Fertigfußboden mit Überschreitung von 1,5 m bei notwendigen untergeordneten technischen Aufbauten sowie Treppenhäuser)
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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 max. Gebäude- und Wandhöhe sowie einer örtlichen Bauvorschrift und dem Erhalt der bestehenden Eingrünungshecke nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

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 Höhenfestsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleiben mit max. 16 m somit deutlich unterhalb der im ursprünglichen Bebauungsplan max. zulässigen Traufhöhe von bis zu 23,0 m.

Von den Objektplanern des Bauherrn der geplanten Hallenerweiterung wurde eine Visualisierung veranlasst, die in den nachfolgenden Abbildungen 3 bis 5 veranschaulicht wird.



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



Abb. 4: 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. 5: Visualisierung der Einbindung der geplanten Lagerhalle in das Umfeld des Plangebietes (im Vordergrund: Bestandshalle; im Hintergrund: geplante Halle mit PV-Modulen auf dem Dach)

Die Planung führt zu keiner Veränderung der Freiraumqualität oder zur Störung bzw. dem Verlust von raumstrukturell wertvollen Bereichen. Fernwirkungen durch die beabsichtigte Erweiterung können aufgrund der Vergrößerung des überbaubaren Bereiches und der geplanten Gebäudehöhe nicht ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich jedoch um eine gewerbliche Bebauung, die artgleich im Umfeld bereits besteht. Betriebsbedingt ist von keinen Auswirkungen auszugehen, welche über die bestehenden Auswirkungen erheblich hinausgehen. Es sind **geringe Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten.

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 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. Eine finale Version ist im Rahmen der weiterführenden Detailplanungen zum Bauantrag zu konkretisieren.

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

4.1 Übersicht der Maßnahmen

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. Festsetzungen 2.2 und 2.3)		X						
M7	Beschränkung der Außenbeleuchtung (Ausrichtung, Lichtfarbe und -temperatur) zur Reduzierung der Lichtverschmutzung und Störung von Flora und Fauna (vgl. Festsetzung 5.4.2 und Hinweis 2.0)		X						
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen									
	Um artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. 2.2 und Festsetzung 3.0):								
V1	Errichtung eines Zauneidechsenzaunes		X						
V2	Schutz der bestehenden Ausgleichsfläche vor baubedingter Beeinträchtigung		X						
Ausgleichsmaßnahmen									
	Bestehende Ausgleichsfläche – Eingrünungshecke (vgl. Festsetzung 4.0)		X					X	
	Die externe Ausgleichsmaßnahme wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 766 in der Gemarkung Wülfingen festgelegt. Dort sind auf dem Intensivacker eine mäßig extensiv genutzte, artenreiche Wiese, Heckenzüge aus heimischen Gehölzen mit Anteilen an Benjeshecken und vorgelegerten Wildobstbäumen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Mit den beschriebenen Maßnahmen kann der Ausgleichsbedarf auf einer Fläche von 6.734 m ² (41.332 WP) erbracht werden. Die überschüssigen 33.538 WP / 5.425 m ² können in ein kommunales Ökokonto eingespeist werden. (vgl. Kap. 4.2 und Festsetzung 4.0)		X	X	X	X	X	X	

4.2 Externe Ausgleichsfläche

Das Flurstück Nr. 766 Gemarkung Wülfingen (Intensivacker) hat eine Gesamtgröße von 29.023 m², wovon bereits 16.864 m² als Ausgleichsfläche für das Baugebiet "Westlich der Sailerhäuser Straße" verwendet sind. Bei der Ausweisung der Ausgleichsfläche zum Baugebiet "Westlich der Sailerhäuser Straße" wurde bereits das gesamte Flurstück beplant. 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“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) vorgenommen.

Auf den verbleibenden 12.159 m² sind gem. Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- 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 Untere 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 Untere Naturschutzbehörde zu halten.

Mit den beschriebenen Maßnahmen kann der Ausgleichsbedarf auf einer Fläche von 6.734 m² (41.332 WP; vgl. Kap. 5 S. 20) erbracht werden. Die überschüssigen 33.538 WP / 5.425 m² können in ein kommunales Ökokonto eingespeist werden:

Tab. 2: Berechnung des Ausgleichsumfanges auf der gesamten Teilfläche Flurstück Nr. 766 Gemarkung Wüflingen

Ermittlung des Ausgleichsumfanges								
nach Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 12/2021)								
Bestand			Planung			WP Berechnung	Fläche (m²)	Ausgleich (WP)
BNT Code	BNT Bezeichnung	WP	BNT Code	BNT Bezeichnung	WP			
Ausgleichsfläche extern								
Teilfläche Flur-Nr. 766, Gmkg. Wüflingen								
A11	Intensivacker	2	B112	mesophile Hecke	10	8	958	7.664
A11	Intensivacker	2	B431	Streuobstwiese, jung	8	6	1.050	6.300
A11	Intensivacker	2	G212	mäßig ext. genut., artenreiches Grünl.	8	6	10.151	60.906
							12.159	
							Ausgleichsumfang gesamt	74.870

Tab. 3: Berechnung des Ausgleichsumfanges, welcher der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“ zugeordnet wird

Ermittlung des Ausgleichsumfanges								
nach Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 12/2021)								
Bestand			Planung			WP Berechnung	Fläche (m²)	Ausgleich (WP)
BNT Code	BNT Bezeichnung	WP	BNT Code	BNT Bezeichnung	WP			
Ausgleichsfläche extern - Zuweisung 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B26"								
Teilfläche Flur-Nr. 766, Gmkg. Wülflingen								
A11	Intensivacker	2	B112	mesophile Hecke	10	8	464	3.712
A11	Intensivacker	2	B431	Streuobstwiese, jung	8	6	499	2.994
A11	Intensivacker	2	G212	mäßig ext. genut., artenreiches Grünl.	8	6	5.771	34.626
							6.734	
							Ausgleichsumfang	41.332
							Ausgleichsbedarf	41.331
							Ausstehender Ausgleichsbedarf	-1

Tab. 4: Auf der Teilfläche Flurstück Nr. 766 Gemarkung Wülflingen verbleibender Ausgleichsumfang

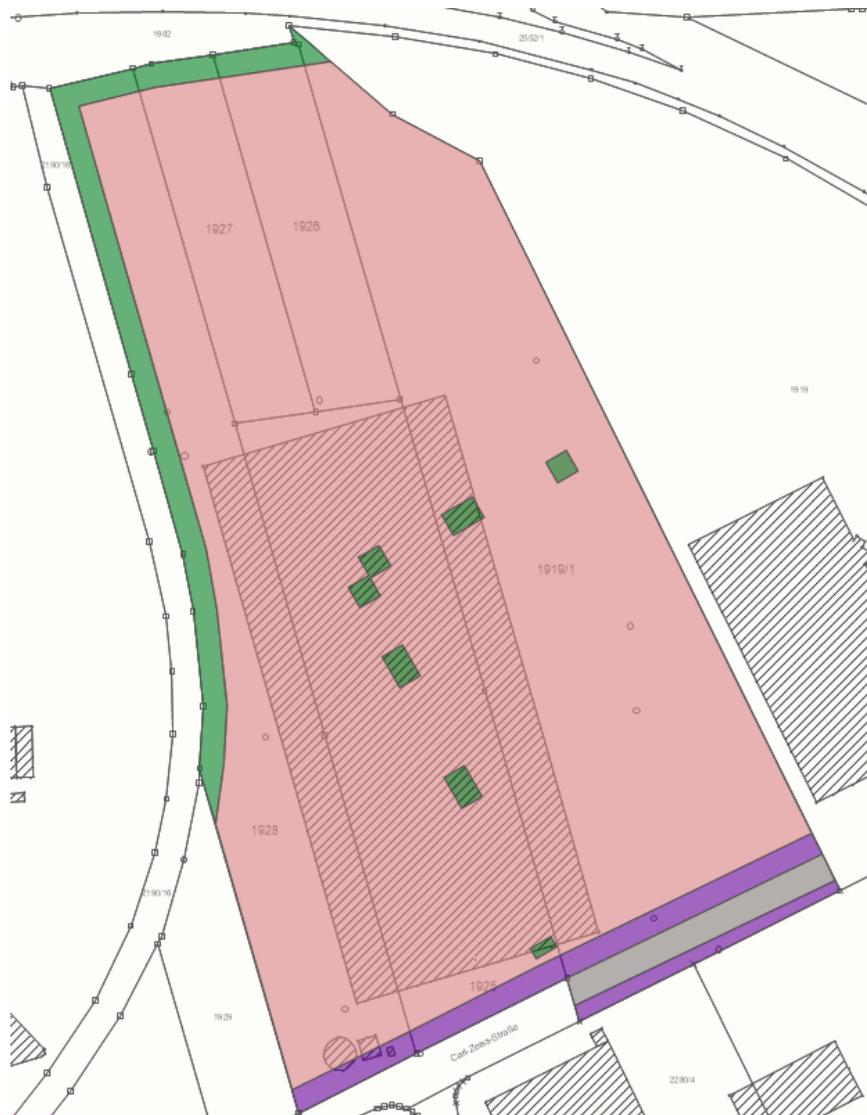
Ermittlung des Ausgleichsumfanges								
nach Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 12/2021)								
Bestand			Planung			WP Berechnung	Fläche (m²)	Ausgleich (WP)
BNT Code	BNT Bezeichnung	WP	BNT Code	BNT Bezeichnung	WP			
Ausgleichsfläche extern - verbleibend								
Teilfläche Flur-Nr. 766, Gmkg. Wülflingen								
A11	Intensivacker	2	B112	mesophile Hecke	10	8	494	3.952
A11	Intensivacker	2	B431	Streuobstwiese, jung	8	6	551	3.306
A11	Intensivacker	2	G212	mäßig ext. genut., artenreiches Grünl.	8	6	4.380	26.280
							5.425	
							Ausgleichsumfang für GRW Hofheimerle	33.538

5 Eingriffsbilanzierung

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.



**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. 6: Bestand nach rechtskräftigem Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“ mit Legende; ohne Maßstab

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

Tab. 5: Auflistung der Bestandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches nach rechtskräftigem Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26“; vgl. Abb. 6, S. 22)

Festgesetzte Nutzung	Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Fläche (m ²)
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

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. 6: 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
V51	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	2.610	0
B112	Hecke, naturnah	10	GE	0,8	32	256
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, wasser-durchlässige 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 10 %.

Tab. 7: Tabelle zur Begründung des Planungsfaktors

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger, wassergebundener Wege-decken	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 Erhalt Hecke als Ausgleich	Festsetzung in BP
Summe (max. 20%)		10 %

Nach Abzug des Planungsfaktors verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **41.331 WP**, der auszugleichen ist.

Die Umsetzung interner Ausgleichsflächen ist aufgrund der angedachten Nachverdichtung und der festgesetzten GRZ von 0,8 nicht möglich. Daher wird die Ausgleichsmaßnahme extern festgelegt. Hierfür wird eine Teilfläche der Fl.-Nr. 766, Gemarkung Wülflingen, dem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugewiesen (vgl. Kap. 4.2, S. 18).

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. Eine regelmäßige Kontrolle des Zauneidechsenzaunes sowie der Maßnahme zum Schutz der bestehenden Ausgleichsfläche (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2) ist regelmäßig während der Baumaßnahme durchzuführen. 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 wird daher extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 766 der Gemarkung Wülfingen erbracht. Dieses Flurstück wurde bereits im Rahmen des Baugebietes „Westlich der Sailerhäuser Straße“ vollständig geplant. 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“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) vorgenommen.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen kann der Ausgleichsbedarf auf einer Fläche von 6.734 m² (41.332 WP; vgl. Kap. 4.2, S. 18) vollständig erbracht werden. Es verbleiben 33.538 WP / 5.425 m² auf dem Flurstück, die in ein kommunales Ökokonto eingespeist werden können.

Insgesamt sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Tab. 8: 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	gering	gering	keine	unerheblich
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	unerheblich

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 Schutzgüterkarte 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, 26.11.2024

Anna Roßmanith
Abteilung Landschaftsarchitektur