

**VORHABEN**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN –  
2. Änderung  
Stadt Haßfurt

**LANDKREIS**

Haßberge

**VORHABENTRÄGER**

KANN GmbH Baustoffwerke

# BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Betonfertigteilewerk" Firma KANN -  
2. Änderung  
Stadt Haßfurt

**VORHABENTRÄGER:**

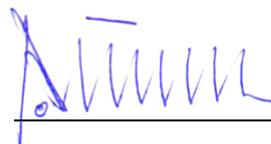
KANN GmbH Baustoffwerke  
Bendorfer Straße  
56170 Bendorf-Mülhofen  
T +49 2622 707 0

Bendorf-Mülhofen, 12.04.2019

**AUFGESTELLT:**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 12.04.2019



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>SEITE</b>
1	Planungsgrundlagen .....	3
1.1	Aufgabe und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens .....	3
1.2	Lage und Abgrenzung der 2. Änderung.....	3
2	Ausgangssituation.....	3
2.1	Eigentumsverhältnisse.....	3
2.2	Bebauung und Nutzung .....	3
2.3	Denkmalschutz .....	3
2.4	Lage im Trinkwasserschutzgebiet Lengfeld .....	4
2.5	Verkehrliche Erschließung .....	4
2.6	Ver- und Entsorgung.....	4
2.7	Naturschutz, Artenschutz und Landschaftspflege .....	4
2.8	Immissionsschutz.....	4
3	Verfahrenshinweise .....	4
3.1	Art des Verfahrens .....	4
3.2	Hinweise zur Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG .....	5
4	Planungsvorgaben .....	5
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
4.2	Raumordnung und Landesplanung .....	5
5	Planungsziele und Inhalt der 2. Änderung.....	6
6	Hinweise .....	7
6.1	Abfallrecht .....	7

Anlage 1: Kurzbeschreibung Vorhaben- und Erschließungsplan, vom 18.02.2019

Anlage 2: Prüfkriterien gemäß Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB, vom 18.02.2019

## **1 Planungsgrundlagen**

### **1.1 Aufgabe und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens**

Die Firma KANN GmbH Baustoffwerke beabsichtigt in Haßfurt die bestehende Produktionsanlage zur Fertigung von Terrassenplatten in eine Produktionsanlage zur Fertigung von Pflaster, Bordsteinen und sonstigen Betonwaren mit gleichbleibender Produktionskapazität umzubauen. Im Rahmen der Planung des Werksumbaus wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN – 1. Änderung am 17.09.2018 als Satzung beschlossen und am 19.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Im Zuge der Genehmigungsplanung wurden durch den Vorhabenträger nachträglich notwendig gewordene Ergänzungen beim Werksausbau beschlossen. Diese betreffen die räumliche Abgrenzung Gebäudehöhenfestsetzung. Diese Änderungen müssen beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan über eine Änderung abgewickelt werden, weshalb die vorliegende 2. Änderung erforderlich ist. Eine Befreiung oder Ausnahme von den Festsetzungen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nicht möglich.

### **1.2 Lage und Abgrenzung der 2. Änderung**

Die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans beziehen sich auf die Bereiche der räumlichen Abgrenzung der Höhenfestsetzung, die sich aus einer punktuellen Änderung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 03.07.2018 ergeben.

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Bereiche der 2. Änderung befinden sich im Eigentum der Firma KANN GmbH Baustoffwerke.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Die Flächen innerhalb der Bereiche der Höhenfestsetzungen werden als Verkehrs- und Lagerflächen genutzt.

### **2.3 Denkmalschutz**

Im Bereich der 2. Änderung selbst sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Boden- oder Bau- denkmäler bekannt. Sollten dennoch bei der Durchführung der Arbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), auf die hiermit hingewiesen wird, dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das nächstgelegene Denkmal ist das Bodendenkmal „Siedlung der Linearbandkeramik“ (Aktennummer D-6-5929-0003). Es befindet sich etwa 310 m nördlich des Plangebiets und ist von der Planung nicht betroffen.

## **2.4 Lage im Trinkwasserschutzgebiet Lengfeld**

Der Bereich der 2. Änderung befindet sich im amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet „Lengfeld“, Schutzzone III (Gebietsnummer 2210592900042). Dementsprechend ist die Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Haßberge in der Fassung vom 01.07.2002 zu beachten. Besondere Eingriffe in das Grundwasser sind durch die Inhalte der 2. Änderung nicht zu erwarten.

## **2.5 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes der 2. Änderung erfolgt wie bisher über die im Norden angrenzende Augsfelder Straße. Von hier aus führt eine Zufahrt auf das Gelände der Firma KANN. Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Transportwege auf den versiegelten Flächen.

## **2.6 Ver- und Entsorgung**

Der Bereich der 2. Änderung ist an alle bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Entsprechende Leitungstrassen sind im angrenzenden öffentlichen Straßenraum vorhanden. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerk Haßfurt GmbH.

## **2.7 Naturschutz, Artenschutz und Landschaftspflege**

Dem Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sowie weiteren, das Plangebiet betreffenden Umweltbelangen wurde bereits durch ein Fachgutachten zum Artenschutz vom 13.05.2018, aktualisiert am 10.07.2018, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans, Rechnung getragen. Die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Anzeichen, dass Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen, sind nicht vorhanden.

## **2.8 Immissionsschutz**

Da die Baugrenzen bei der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht verändert worden sind, ist eine Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchungen nicht erforderlich.

## **3 Verfahrenshinweise**

### **3.1 Art des Verfahrens**

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde bereits im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt, da folgende Voraussetzungen gegeben waren:

- die Größe der Grundfläche liegt bei 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> und aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)

- da es im Plangebiet zu einer Erweiterung der Produktionshalle kommt, liegt eine Nachverdichtung vor
- bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13 a BauGB, da die Produktionsstätte der Firma KANN in Haßfurt ohne Durchführung des Vorhabens nicht mehr rentabel wäre, wodurch es zu einer Aufgabe des Produktionsstandortes käme
- es liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG führen oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Die vorliegende 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ebenfalls im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt, da die Planänderungen zu keiner anderen verfahrensrechtlichen Einordnung führen.

Eine Ausgleichsermittlung der vorgenommenen Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bewertet werden.

### **3.2 Hinweise zur Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG**

Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Betonfertigteilewerk DASAG“ aus dem Jahr 2004 sowie der 1. Änderung im Jahr 2018 durchgeführt. Danach wurden die Auswirkungen auf

- a) Menschen, Tiere und Pflanzen
- b) Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- c) Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- d) die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

als gering bewertet und es wurde kein gravierender Eingriff festgestellt. Da sich bei der vorliegenden 2. Änderung nur die Bereiche der räumlichen Abgrenzung der Höhenfestsetzung verändern, ist nicht mit Umweltauswirkungen zu rechnen, die von dieser Abschätzung abweichen (siehe Anlage 2).

## **4 Planungsvorgaben**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Fläche des Bereichs der 2. Änderung befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN - 1. Änderung, welcher am 17.09.2018 als Satzung beschlossen und am 19.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht wurde.

### **4.2 Raumordnung und Landesplanung**

Die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans beziehen sich auf die Bereiche der räumlichen Abgrenzung der Höhenfestsetzung, die sich aus punktuellen Änderungen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans ergeben. Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden somit weiterhin erfüllt.

## 5 Planungsziele und Inhalt der 2. Änderung

Die Firma KANN GmbH Baustoffwerke beabsichtigt die bestehende Produktionsanlage zur Fertigung von Terrassenplatten in eine Produktionsanlage zur Fertigung von Pflaster, Bordsteinen und sonstigen Betonwaren mit gleichbleibender Produktionskapazität umzubauen. Nachdem der ursprüngliche Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk DASAG“ bereits geändert wurde („Betonfertigteilewerk“ Firma KANN – 1. Änderung), wurde im Rahmen der Genehmigungsplanung die Notwendigkeit einer weiteren Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans erkannt. Diese bedingen eine Anpassung der räumlichen Abgrenzung der Höhenfestsetzung. Die Gebäudehöhen waren in der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) in drei Bereiche gegliedert. Für Bereich I galt eine Traufhöhe für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen von max. 13,0 m über dem unteren Bezugspunkt. Für Bereich II wurde eine Höhe baulicher Anlagen von maximal 18,5 m und für Bereich III von max. 28,0 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Der vorliegenden 2. Änderung liegt eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 04.12.2018 zu Grunde. Demnach werden die Silos zu Kontroll- und Revisionszwecken über einen Verbindungssteg mit dem Mischergebäude verbunden. Die Beschickung der oberen Ebenen des Mischergebäudes erfolgt über einen an der südlichen Außenseite angeordneten Doppelgurtförderer. Gleichzeitig wird darin ein offener Treppenturm integriert, welcher die Zugänglichkeit der Ebenen sicherstellt. An der Nord-Westseite der bestehenden Halle soll ferner ein offener Witterungsschutz für die neue Betankungsanlage errichtet werden und zwischen bestehender Halle und neuem Mischergebäude ein kleiner Probelagerraum ergänzt werden.

Die Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die notwendigen Änderungen der textlichen Festsetzungen in Bezug die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nr.	2. Änderung im VuE-Plan	2. Änderung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
1	Montageöffnungen im Dach für das Einbringen der Schiebebühne	Keine Änderung notwendig
2	Überdachung/Einhausung der Betankungsanlage	Keine Änderung notwendig
3	Lageanpassung der Bindemittelsilos und	Verschiebung Bereich III mit max. 28,0 m über dem unteren Bezugspunkt
4	Ergänzung des Verbindungssteg um Bindemittelsilos herum	Keine Änderung notwendig
5	Ergänzung des Bereichs für den Materialaustrag.	Keine Änderung notwendig
6	Ergänzung des Treppenturms und Doppelgurtförderers	Erweiterung von Bereich II mit max. 18,5 m über dem unteren Bezugspunkt
7	Gebäudeanpassung an der Ostseite	Geringfügige Erweiterung von Bereich II
8	Ergänzung des Probelagerraums	Keine Änderung notwendig

Tab 1: Inhalte der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes wird um etwa 0,75 m nach Süden verschoben. Da die exakte Lage in der Planzeichnung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht enthalten war, sondern nur durch das entsprechende Symbol angedeutet wurde, wird die minimale Lageänderung in der 2. Änderung nicht als inhaltliche Änderung dargestellt.

Die übrigen verbindlichen Festsetzungen aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN – 1. Änderung sind weiterhin zu beachten.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Abfallrecht**

Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge, staatl. Abfallrecht, unverzüglich zu benachrichtigen.

#### **AUFGESTELLT**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 12.04.2019



---

Florian Arndt  
M.Sc. Geographie  
Abteilung Städtebau