

VORHABEN

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

LANDKREIS

Haßberge

VORHABENTRÄGER

KANN GmbH Baustoffwerke

BEGRÜNDUNG
zum Entwurf des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes
“Betonfertigteilewerk“ Firma KANN –
1.Änderung
Stadt Haßfurt

VORHABENTRÄGER:

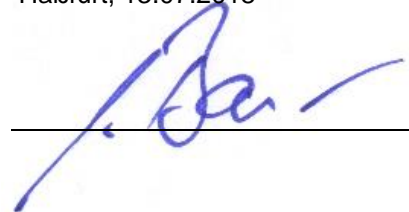
KANN GmbH Baustoffwerke
Bendorfer Straße
56170 Bendorf-Mülhofen
T +49 2622 707 0

Bendorf-Mülhofen, 13.07.2018

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 13.07.2018



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
ABBILDUNGSSVERZEICHNIS	4
1 Einführung.....	5
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	5
1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	6
2 Ausgangssituation/Vorabstimmungen Fachbehörden.....	7
2.1 Eigentumsverhältnisse.....	7
2.2 Bebauung und Nutzung	7
2.3 Denkmalschutz	8
2.4 Wasserwirtschaft.....	8
2.4.1 Lage im Trinkwasserschutzgebiet Lengfeld	8
2.4.2 Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains sowie im faktischen Überschwemmungsgebiet	9
2.4.3 Entwässerung	10
2.5 Verkehrliche Erschließung	11
2.6 Ver- und Entsorgung.....	11
2.7 Naturschutz, Artenschutz und Landschaftspflege	11
2.8 Immissionsschutz.....	11
3 Verfahrenshinweise	11
3.1 Art des Verfahrens	11
3.2 Hinweise zur Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG	12
4 Planungsvorgaben	13
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
4.3 Raumordnung- und Landesplanung	14
5 Planungsziele.....	15
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	15
5.2 Planungsalternativen	16
6 Planinhalte der 1. Änderung	16
6.1 Art der baulichen Nutzung	17
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.3 Bauweise	18
6.4 Höhe baulicher Anlagen	18
6.5 Führung von Versorgungsleitungen.....	19
6.6 Immissionsschutz.....	19
6.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	20

6.8	Vorhaben- und Erschließungsplan	20
6.9	Grünordnung	20
6.10	Artenschutz	21
6.11	Bodenordnerische Maßnahmen	22
7	Nachrichtliche Übernahme/Vermerke	22
7.1	Trinkwasserschutzgebiet und Hochwasserschutz	22
7.2	Auffinden von Bodendenkmälern	23
8	Hinweise	23
8.1	Hinderniswirkung	23

Anlage 1: Erläuterung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Umbau Betonwerk Haßfurt“,
KOCKS Consult GmbH, vom 04.07.2018

Anlage 2: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB,
BAURCONSULT, vom 13.07.2018

Anlage 3: Erläuterung zum Lageplan zur Berechnung der Retentionsflächen,
KOCKS Consult GmbH, vom 10.07.2018

Anlage 4: Schallschutztechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens,
IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, vom 29.06.2018 (Bericht-Nr.: 17.9790-b02b)

Anlage 5: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung,
Büro für Faunistik und Umweltbildung, vom 13.05.2018 / aktualisiert am 10.07.2018

ABBILDUNGSSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Ausschnitt Stadtplan. Großräumige Lage des geplanten Vorhabens.	5
Abb. 2: Ausschnitt Luftbild und Standort des geplanten Vorhabens. Grundlage: Luftbild.	6
Abb. 3: Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN – 1. Änderung“, Stadt Haßfurt, Grundlage Flurkarte.	7
Abb. 4: Blick von Südosten auf das Produktionsgebäude.	8
Abb. 5: Blick von Norden auf den Eingang des Firmengeländes.	8
Abb. 6: Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet Lengfeld. Grundlage: Luftbild und Bayerisches Landesamt für Umweltschutz.	9
Abb. 7: Amtlich festgesetzte Darstellung der im Hochwasserfall eintretenden Wassertiefen für ein HQ100. Grundlage: Luftbild und Bayerisches Landesamt für Umweltschutz.	10
Abb. 8: Ausschnitt Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk DASAG“.	13
Abb. 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Haßfurt mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.	14
Abb. 10: Vorhaben- und Erschließungsplan „Umbau Betonwerk Haßfurt“, Stand 03.07.2018. Quelle: Kocks Consult GmbH.	15
Abb. 11: Kennzeichnung der Änderungen Nutzung V+E Plan 2014/1, 1. Änderung 2018. Grundlage: Kocks Consult GmbH.	17
Abb. 12: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN – 1. Änderung, Stand 02.05.2018.	18

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

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. Hierzu wird im Rahmen des Werksausbaus der bestehende Bau zur Unterbringung einer Mischanlage um einen neuen Hallenanbau (ca. 700 m²) erweitert. Die vorhandene Lagerfläche soll um etwa 6720 m² erweitert werden, die Verkehrsflächen um etwa 1200 m². Weitere 1200 m² derzeit befestigte Fläche sollen in Verkehrsfläche umgewandelt werden (siehe Anlage 1 zur Begründung). Für die Entwässerung des Oberflächenwassers, ist zur Pufferung die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens geplant.



Abb. 1: Ausschnitt Stadtplan. Großräumige Lage des geplanten Vorhabens.

Im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betonfertigteilterwerk DASAG“ wurde eine Lärmkontingentierung festgesetzt, die eine zukünftige Entwicklung dieses Standortes erheblich erschwert. Im Rahmen einer Vorabeschatzung zum Immissionsschutz wurde festgestellt, dass die festgesetzten Immissionswerte nicht eingehalten werden können. Somit wurden die Grundzüge der Planung berührt und eine Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.



Abb. 2: Ausschnitt Luftbild und Standort des geplanten Vorhabens. Grundlage: Luftbild.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Gelände der Firma „KANN GmbH Baustoffwerke“ befindet sich im Südosten der Stadt Haßfurt, nördlich der Bahnlinie Bamberg – Schweinfurt. Laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Stadt Haßfurt aus dem Jahr 2001 liegt das Gebiet innerhalb eines Bereichs, der als Industriegebiet (GI) ausgewiesen ist.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 3400/28, 3400/68, 3400/69, 3400/71 sowie 3188/1 der Gemarkung Haßfurt. Der ca. 4,38 ha große Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden von der Augsfelder Straße (Fl. Nr. 3400/8) und Grundstücke Fl. Nr. 3400/1, 3400/3, 3400/48, 3400/49 und 3393/1.

Im Osten durch die Straße „Am Hainach“ (Fl. Nr. 3400/72) und das Grundstück Fl. Nr. 3400/67.

Im Süden durch die Straße „Am Poldergraben“ (Fl. Nr. 3400/74) und Grundstück Fl. Nr. 3188.

Im Westen durch eine Grünfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 3187.

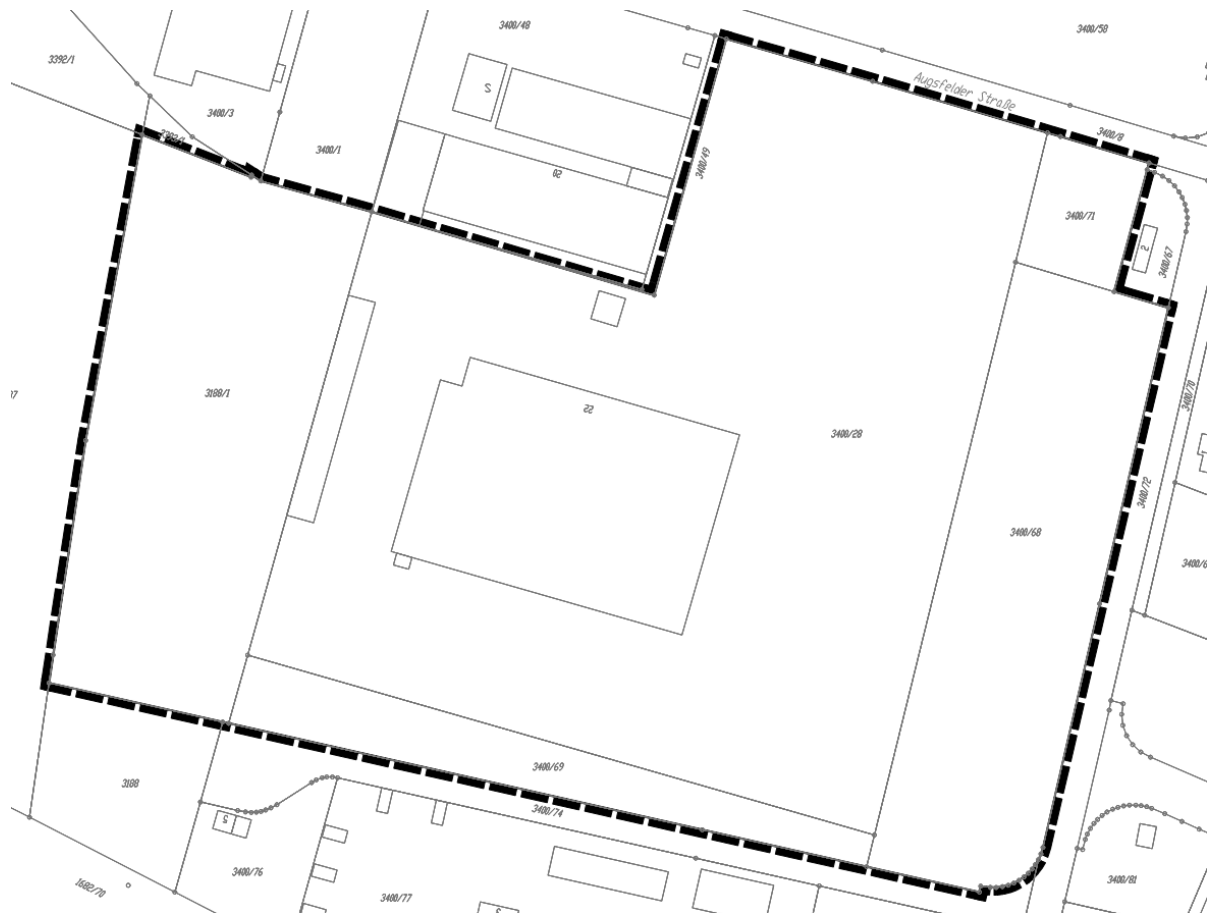


Abb. 3: Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN – 1. Änderung“, Stadt Haßfurt, Grundlage Flurkarte.

2 Ausgangssituation/Vorabstimmungen Fachbehörden

2.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Firma KANN GmbH Baustoffwerke. Ein Verkauf von Grundstücksteilen oder Zukauf neuer Grundstücke ist nicht Teil des Vorhabens.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das im Geltungsbereich befindliche Flurstück Nr. 3400/28 ist zu einem großen Teil versiegelt. Auf diesem Flurstück befindet sich das Produktionsgebäude der Firma KANN sowie Lagerflächen, Bindemittelsilos und Transportwege. Im nördlichen Bereich dieses Grundstücks befindet sich ein mit Schotter bedeckter Parkplatz sowie eine Grünfläche. Die Fläche ist somit stark anthropogen geprägt. Der restliche Bereich des Plangebiets ist größtenteils unversiegelt und wird ebenfalls als Grünfläche genutzt.



Abb. 4: Blick von Südosten auf das Produktionsgebäude.



Abb. 5: Blick von Norden auf den Eingang des Firmengeländes.

2.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Boden- oder Baudenkmäler 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 Wasserwirtschaft

Aus wasserrechtlicher Sicht sind für das Vorhaben drei Punkte zu beachten:

1. Lage im Trinkwasserschutzgebiet Lengfeld
2. Lage im Überschwemmungsgebiet des Mains sowie im faktischen Überschwemmungsgebiet
3. Entwässerung des Oberflächenwassers und gedrosselte Ableitung

2.4.1 Lage im Trinkwasserschutzgebiet Lengfeld

Das Plangebiet befindet sich im amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet „Lengfeld“, Schutzzone III (Gebietsnummer 2210592900042) (siehe Abb. 6). Dementsprechend ist die Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Haßberge in der Fassung vom 01.07.2002 zu beachten.

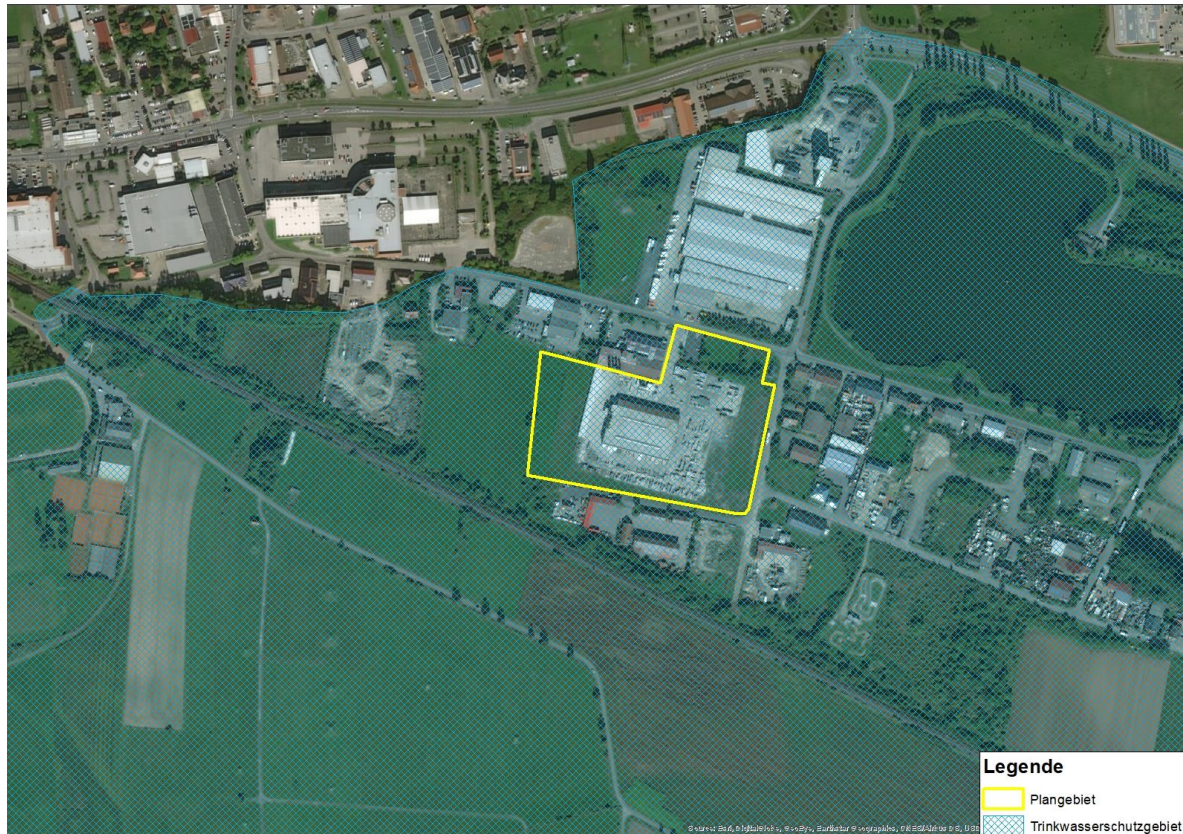


Abb. 6: Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet Lengfeld. Grundlage: Luftbild und Bayerisches Landesamt für Umweltschutz.

2.4.2 Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains sowie im faktischen Überschwemmungsgebiet

Ein Teil des Plangebiets befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains vom 15.11.2002. Das entsprechende Bemessungshochwasser entspricht dem eines 100-jährigen Hochwassers (HQ 100). Laut einer aktualisierten Überrechnung des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen befinden sich die Produktionshalle sowie der geplante Neubau im faktischen Überschwemmungsgebiet. Die Wasserspiegelhöhe würde hierbei eine Höhe von mindestens 221,3 m ü. NN erreichen. Auf den Flächen, auf denen eine Bebauung erfolgen soll, ist diese unter Anwendung einer hochwasserangepassten Bauweise zulässig. Eine entsprechende Wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung ist zu beantragen. Aufschüttungen und Abgraben sind zu bilanzieren. Verloren gegangener Retentionsraum ist zeit- und funktionsnah auszugleichen.



Abb. 7: Amtlich festgesetzte Darstellung der im Hochwasserfall eintretenden Wassertiefen für ein HQ100. Grundlage: Luftbild und Bayerisches Landesamt für Umweltschutz.

2.4.3 Entwässerung

Das bestehende Plangebiet wird bisher im Mischsystem entwässert. Nach Realisierung der geplanten Vorhaben der 1. Änderung des Vorhaben – und Erschließungsplanes erfolgt die Entwässerung im Plangebiet getrennt. Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal angebunden, das Oberflächenwasser wird über ein im südöstlichen Bereich zu errichtendes Regenrückhaltebecken gedrosselt an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet. Das Regenrückhaltebecken hat insgesamt ein Leervolumen von ca. 1.307 m³ und eine Füllung von ca. 683 m³. Die Differenz von ca. 624 m³ übersteigt den durch das Vorhaben entstehenden Retentionsraumverlust.

Gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen vom 19.06.2018 wird das Plangebiet laut der genehmigten Schmutzfrachtberechnung für die Stadt Haßfurt am Regenüberlaufbecken 20 entwässert. Die neue Lagerfläche auf Grundstück Fl. Nr. 3188/1 ist in der genehmigten Schmutzfrachtberechnung jedoch nicht enthalten. Eine Überrechnung der Mischwasserbehandlungsanlagen durch das zuständige Ingenieurbüro vom 26.06.2018 zeigt, dass eine ordnungsgemäße Behandlung der anfallenden Mischwässer aus den kanalisierten Flächen gewährleistet ist, da im RÜB 20 ein vergleichsweise geringer Abschlag von CSB-Fracht in den Vorfluter besteht. Eine geringfügige Vergrößerung der befestigten Fläche ist somit hinnehmbar. Im gesamten Mischwasserbehandlungssystem

besteht also eine ausreichend hohe Reserve hinsichtlich der CSB-Entlastungsfracht. Durch die anzuschließende Fläche zeigt sich nur eine geringe Vergrößerung der A_u -Fläche.

2.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets 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 (siehe 1. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan).

2.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet 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 wird durch entsprechende und in Aufstellung befindliche Fachgutachten zum Artenschutz in Verbindung mit bereits getroffenen Artenschutzmaßnahmen Rechnung getragen. Eine Ausgleichsermittlung der durch die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommenen Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bewertet werden.

2.8 Immissionsschutz

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet (GI) eingeschränkt (e) mit einer Lärmkontingentierung festgesetzt. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung im Westen und Osten sowie aufgrund der Summenwirkung benachbarter gewerblichen Anlagen wurden im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, die insbesondere tagsüber für einen in die Zukunft gerichteten Betrieb des Betonwerkes nicht auskömmlich sind. Die Orientierungswertanteile an den beiden betrachteten Immissionsorten (IO 1 und IO 2) liegen am IO 1 bei Werten von tagsüber 59 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für IO 2 betragen die Werte tagsüber 59 dB(A) und nachts 47 dB(A). Die Tagwerte entsprechen den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet, obwohl beide Immissionsorte im Gewerbegebiet liegen, mit gültigen Orientierungswerten von tags 65 dB(A). IO 1 ist die Betreiberwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 3387/2, westlich des Plangebietes. IO 2 befindet sich an der Betreiberwohnung östlich des Plangebietes auf dem Grundstück Fl. Nr. 3400/16.

3 Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB.

Dieser kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt werden, da folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- die Größe der Grundfläche liegt bei 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² und aufgrund einer überschlüssigen 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, siehe Anlage 2)
- 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.

Zur Sicherung und Gewährleistung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele und Durchführung ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Haßfurt und dem Vorhabensträger vor Satzungsbeschluss zu schließen.

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 aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Betonfertigteilewerk DASAG“ 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. Es wurde kein gravierender Eingriff festgestellt. Da es sich bei der vorliegenden Planung nur um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, ist nicht mit Umweltauswirkungen zu rechnen, die von dieser Abschätzung abweichen. Damit besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.

4 Planungsvorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Betonfertigteilewerk DASAG“ (Bekanntmachung 17.12.2004, siehe Abb. 8). Die Festsetzungen beinhalten eine Nutzung als Industriegebiet nach § 9 BauNVO. Die Festsetzung erfolgte gemäß DIN 45691 mit einer Lärmkontingentierung.



Abb. 8: Ausschnitt Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk DASAG“.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Haßfurt verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. In diesem ist die Fläche des Plangebietes als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt (siehe Abb. 9). Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

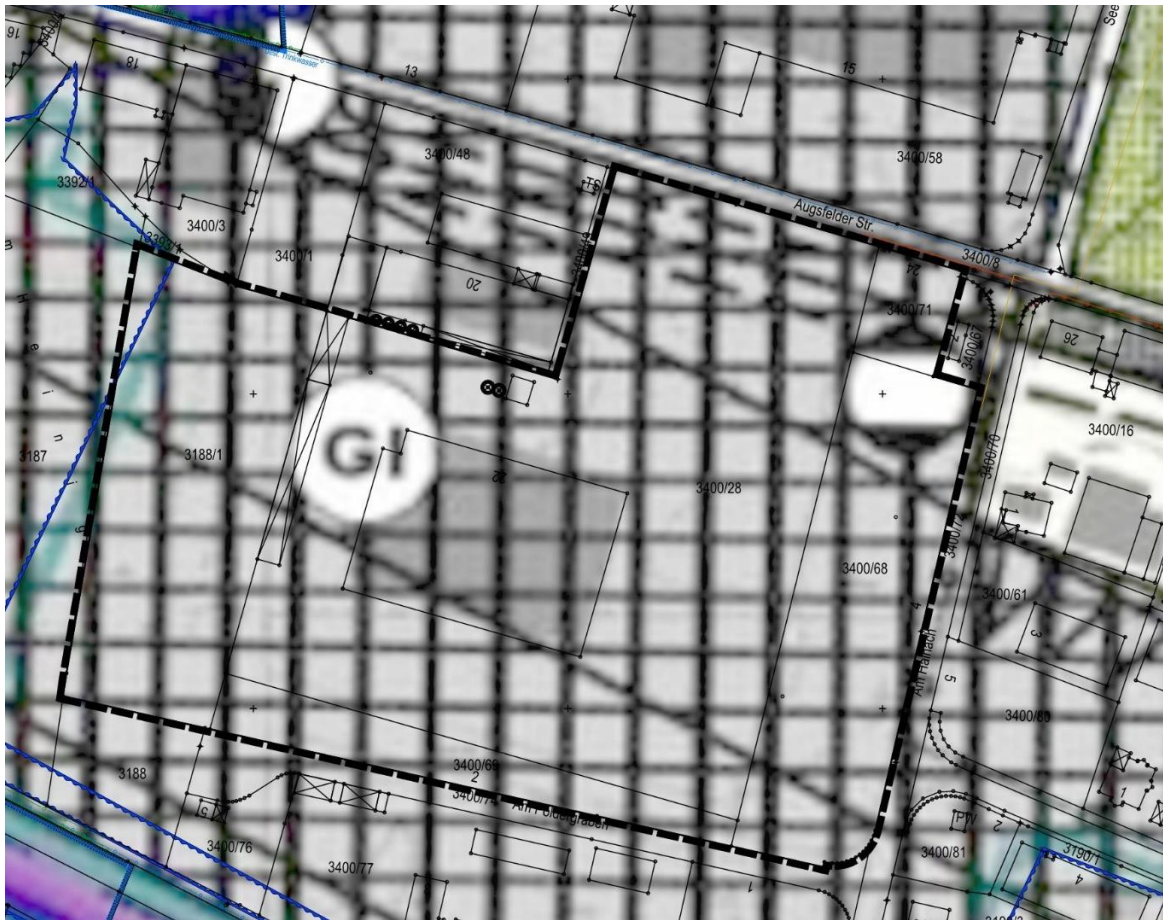


Abb. 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Haßfurt mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4.3 Raumordnung- und Landesplanung

Das Plangebiet befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (kurz: LEP) vom 01.09.2013 in der Planungsregion Main-Rhön. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen, mit denen die unterschiedlichen Anforderungen an den Raum aufeinander abgestimmt werden. Der Regionalplan wird aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisiert die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich.

Gemäß LEP und dem Regionalplan der Region Main-Rhön hat die Stadt Haßfurt die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums innerhalb des ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Verbindliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für das Plangebiet in Form des festgesetzten Wasserschutzgebietes sowie des festgesetzten Überschwemmungsgebietes enthalten (siehe Kapitel Wasserwirtschaft).

Die Erweiterung des Betonwerkes erfolgt auf dem bestehenden Werksgrundstück im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Produktionshalle. Das Vorhaben folgt somit der Zielsetzung des

Regionalplans, wonach eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden soll. Da das Produktionsgelände ohne die Erweiterung für den Vorhabensträger nicht mehr rentabel wäre und aufgegeben würde, hat das Vorhaben auch den Charakter einer Wiedernutzbarmachung.

5 Planungsziele

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

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. Das Unternehmen hat die Firma Kocks Consult GmbH mit der Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beauftragt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 03.07.2018 (siehe Abb.10) führt zu den unter Punkt 6 beschriebenen Änderungen der Planinhalte des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betonfertigteilewerk DASAG“. Diese berühren die Grundzüge der Planung, so dass eine 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich wird. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN – 1. Änderung werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahme geschaffen.

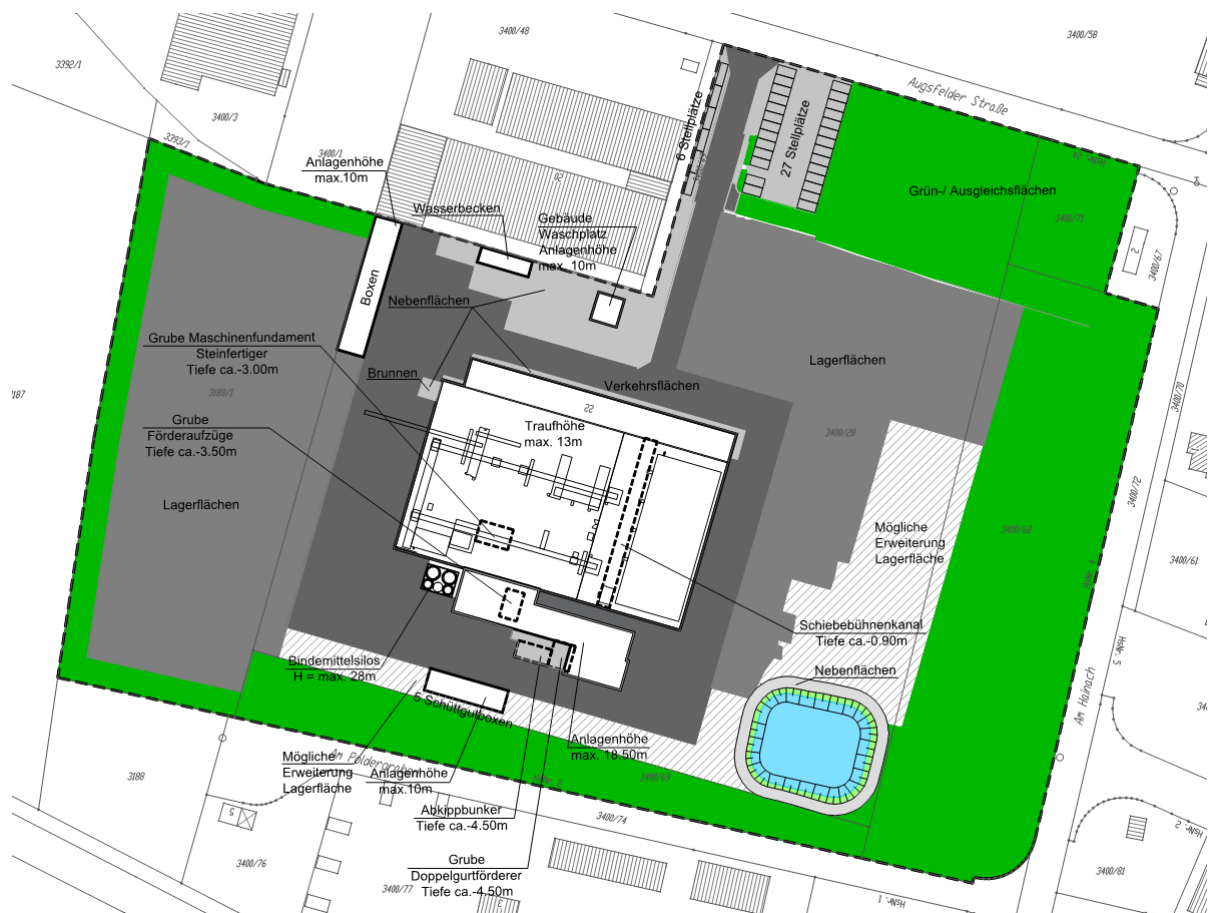


Abb. 10: Vorhaben- und Erschließungsplan „Umbau Betonwerk Haßfurt“, Stand 03.07.2018.

Quelle: Kocks Consult GmbH.

Im Rahmen des Werksausbaus wird der bestehende Bau zur Unterbringung einer Mischanlage um einen neuen Hallenanbau (ca. 700 m²) im Süden, anschließend an die bestehende Produktionshalle, erweitert. Neben dieser neuen Anlage werden Bindemittelsilos errichtet. Die vorhandene Lagerfläche soll um etwa 6720 m² erweitert werden, die Verkehrsflächen um etwa 1200 m². Weitere 1200 m² derzeit befestigte Fläche sollen in Verkehrsfläche umgewandelt werden (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Südlich des neuen Hallenanbaus werden neue Schüttgutboxen errichtet. Dafür wird ein Teil der Schüttgutboxen, die sich westlich der Produktionshalle befinden, abgerissen. Büros, Pausen-, Wasch- und Umkleieräume bleiben als Altbestand ebenso unberührt erhalten wie Werkstätten, Lager, Tankstelle und Gebäude zur Stromversorgung. Die Silos westlich der Produktionshalle werden ebenfalls abgerissen. Die Wasseraufbereitungsanlage wird außer Betrieb genommen, rückgebaut und in ein Gebäude mit Waschplatz für Gabelstapler und Stahlformen umgebaut.

Um Einleitungen durch Oberflächenwasser in die Kanalisation zu begrenzen, ist zur Pufferung die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Südosten des Plangebietes beabsichtigt.

Für eine detaillierte Erläuterung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird auf die Erläuterung in Anlage 1 zur Begründung verwiesen.

5.2 Planungsalternativen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen notwendigen Umbau und Erweiterung eines Firmengeländes zur Bestandssicherung handelt, die auf dem vorhandenen Standort erfolgen, ist die Suche nach alternativen Standorten nicht erforderlich sowie unwirtschaftlich. Innerhalb des Plangebietes werden notwendige Versiegelungen auf ein Minimum reduziert.

6 Planinhalte der 1. Änderung

Die 1. Änderung des VEP beinhaltet vergrößerte Lagerflächen. Die Erschließungsflächen zwischen den Lagerflächen im Westen, Süden und Osten entfallen. Stattdessen werden die ehemaligen Lagerflächen, die direkt an die Produktionshalle angrenzen, in Flächen für die innere Erschließung umgewandelt. Die an die Produktionshalle angrenzenden Siloanlagen werden ebenfalls in Flächen für die innere Erschließung umgewandelt. Ein weiterer Wegfall der Lagerflächen im Süden ist notwendig, um den Anbau der neuen Mischanlage an die Produktionshalle zu realisieren und die Bindemittelsilos zu errichten (siehe Abb. 11). Eine Unterbringung der Mischanlage in der Produktionshalle ist nicht möglich. Im Südosten entfallen Lager- und Erschließungsflächen. An dieser Stelle wird das Regenrückhaltebecken errichtet. Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans sieht im Osten des Plangebiets einen weiteren Wegfall von Lager- und Erschließungsflächen vor. Dort sind nun Grünflächen vorgesehen. Am westlichen und nordwestlichen Rand, sowie im Süden auf dem Grundstück Fl. Nr. 3400/69 sind Maßnahmen zur Grünordnung und zum Artenschutz vorgesehen (siehe Kapitel 6.9 und 6.10).

Hierdurch ergeben sich Änderungen bei dem Verlauf der Baugrenze, der Abwasserbeseitigung und Geländeentwässerung, der Bauweise, den Gebäudehöhen und der Lärmkontingentierung sowie den Grünflächen. Darüber hinaus sind ergänzende nachrichtliche Übernahmen von Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebieten erforderlich.

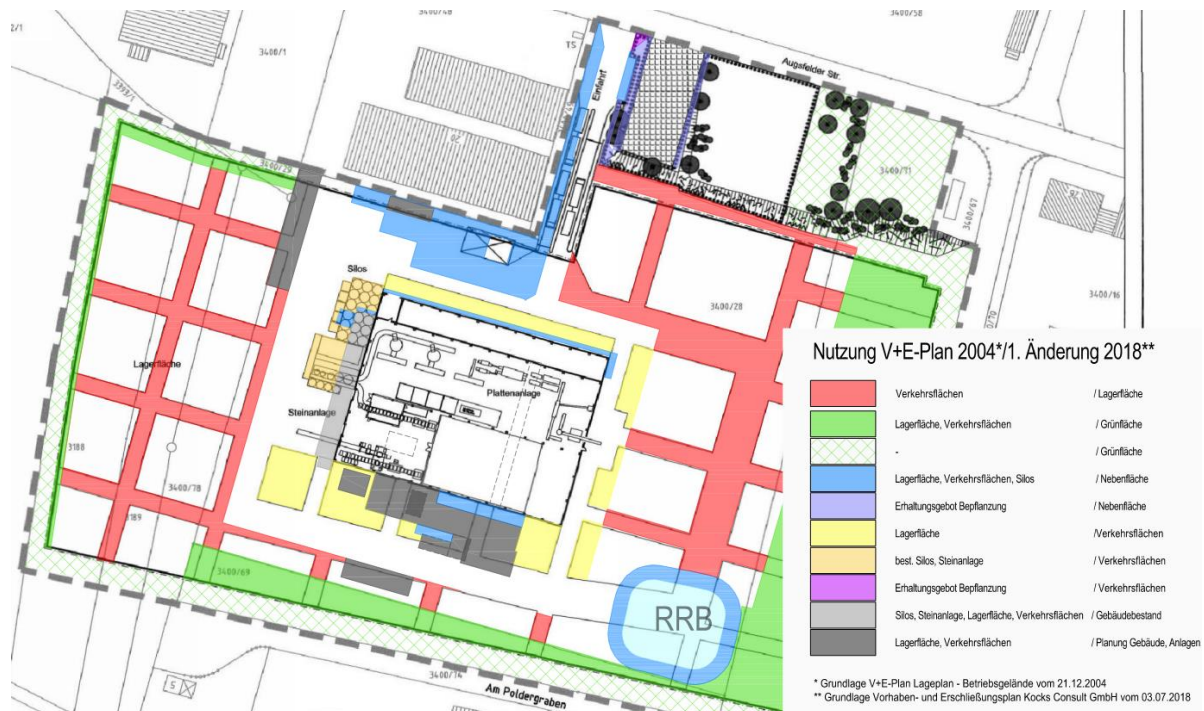


Abb. 11: Kennzeichnung der Änderungen Nutzung V+E Plan 2014/1. Änderung 2018.
Grundlage: Kocks Consult GmbH.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. Für die Fläche wurde eine Lärmkontingentierung gem. DIN 45691 erarbeitet. Daher handelt es sich um ein Industriegebiet mit Einschränkungen $G_{I(e)}$. Die Ausweisung als $G_{I(e)}$ wird aus dem Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk DASAG“ übernommen, da es zu keiner betrieblichen Nutzungsänderung kommt, die eine andere Einstufung zulässt.

Die Einschränkung ist aufgrund der Nachbarschaftssituation und der Summenwirkung mit weiteren gewerblichen Anlagen notwendig. Es gelten die unter Kapitel 6.6 (Immissionsschutz) aufgeführten geänderten Emissionskontingente.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,8 sowie die Geschossflächenzahl von 2,4 bleiben unverändert (siehe Nutzungsschablone der Planzeichnung). Die Baumassezahl von 10,0 bleibt ebenfalls unverändert.

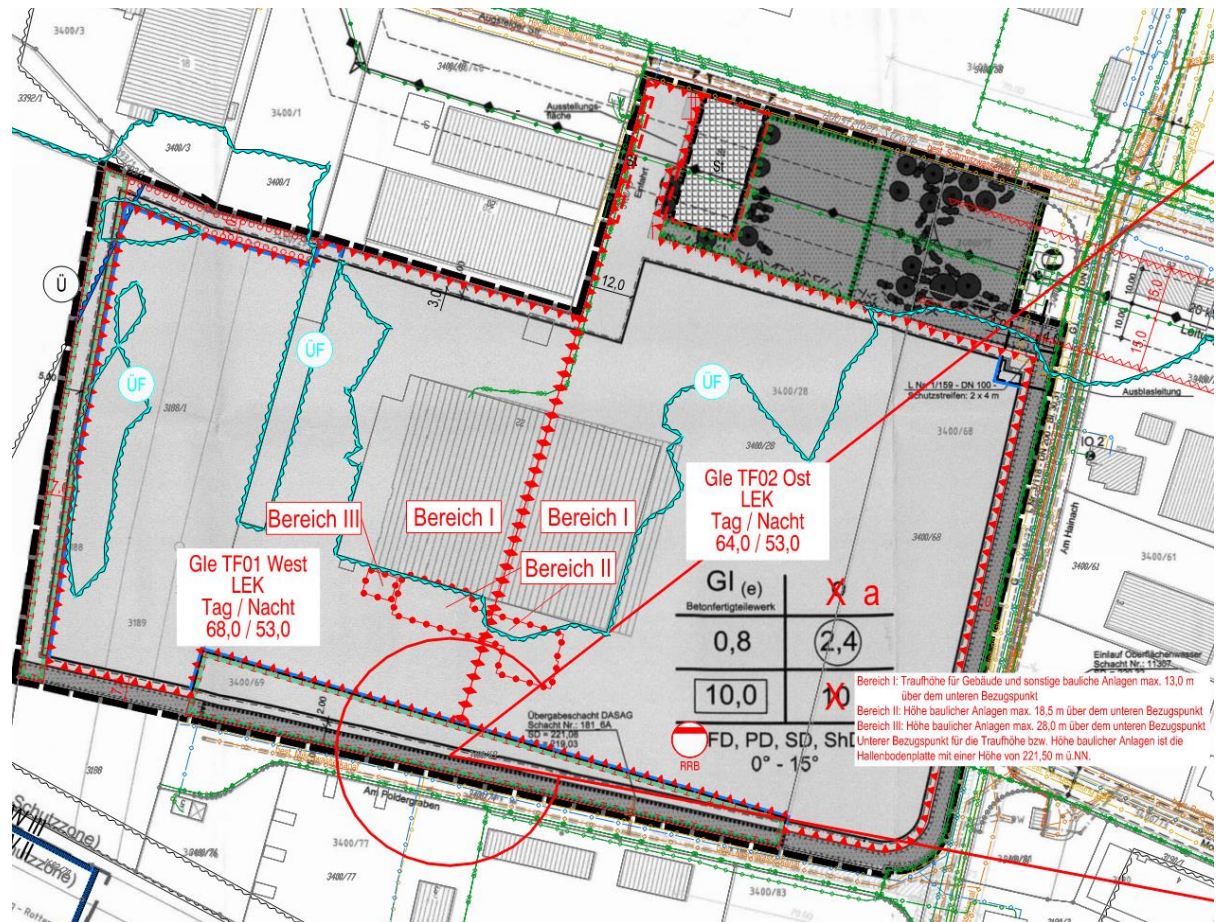


Abb. 12: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN – 1. Änderung, Stand 13.07.2018.

6.3 Bauweise

Da die Vorgaben für die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nicht eingehalten werden können, wird für das Vorhaben die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind wie bei der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf, aber auf eine Maximallänge von 200 m je Einzelgebäude begrenzt wird.

6.4 Höhe baulicher Anlagen

Für die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und zur Schaffung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten wird die Traufhöhe für die Produktionshalle und sonstige bauliche Anlagen auf 13 m (Bereich I) über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Aufgrund der betriebsbedingten Anforderungen wird gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan die Traufhöhe für das Mischgebäude auf 18,5 m (Bereich II) und die Traufhöhe für das Bindemittelsilo auf 28 m (Bereich III) über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Der Untere Bezugspunkt für die Traufhöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen ist die Hallenbodenplatte mit einer Höhe von 221,50 m ü. NN.

Weiterhin sind die Auflagen des Luftamtes Nordbayern, Nürnberg, zu beachten (siehe Hinderniswirkung, Kapitel 8.1).

6.5 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind aus betriebsbedingten Gründen unterirdisch zu führen. Vor Erschließungsbeginn sollte eine exakte Leitungslageermittlung mit anschließender Auspflockung der unterirdischen Leitungsbestände durchgeführt werden.

6.6 Immissionsschutz

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage 4). Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde für die $G_{l(e)}$ -Flächen des Bebauungsplanes eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 erarbeitet. Um die schalltechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft zu erfüllen, dürfen im Plangebiet nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden, deren gesamte Schallemission das jeweils im B-Plan festzusetzende Emissionskontingent nicht überschreitet.

Um das gewünschte Planungsziel zu erreichen, ermöglicht § 1 BauNVO Festsetzungen zur Gliederung der Baugebiete. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung können Schallemissionskontingente zur Gliederung von Baugebieten festgesetzt werden, da zu den besonderen Eigenschaften von Betrieben und Anlagen auch ihr Emissionsverhalten gehört. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Grenzen der Teilflächen sowie der Richtungssektor A festgesetzt. Auf den nachfolgend benannten Teilflächen der festgesetzten Gebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

<i>Teilfläche</i>	<i>Emissionskontingent L_{EK} in dB</i>	
	<i>Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)</i>	<i>Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)</i>
<i>Gle1</i>	68	53
<i>Gle2</i>	64	53

Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A mit dem Ursprung $X = 4394860$, $Y = 5544482$ erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

<i>Richtungssektor (0° $\hat{=}$ Nord)</i>	<i>Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB</i>	
	<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>
<i>A (101° - 52°)</i>	5	5

Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass an den maßgebenden Immissionsorten die Anforderungen durch die von dem Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen eingehalten werden. Die o. g. Emissionskontingente ermöglichen erfahrungsgemäß zur Tag- und Nachtzeit auf den Gl(e)-Flächen eine gewerbliche Nutzung, wie sie durch die KANN Baustoffwerke GmbH unter Einbeziehung von Schallschutzmaßnahmen nach dem Stand der Lärminderungstechnik geplant ist. Mit den schalltechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft Immissionskontingente, die die Planwerte zur Tag- und Nachtzeit einhalten.

Als weiterer Punkt zum Immissionsschutz ist eine mögliche Belastung durch Staub zu sehen. Bei Staubquellen sowie Rohstofflagerungen und -aufschüttungen ist darauf zu achten, dass der Betrieb umliegender Firmen nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen des Werksausbaus findet auch eine Modernisierung der Produktionsanlagen gemäß dem aktuellen Stand der Technik statt. Im Vergleich zu den bisherigen Bedingungen wird sich die Staubbelastung sogar verringern. Beeinträchtigung im Rahmen der Rohstofflagerung und –schüttung sind nicht zu erwarten.

Bei Änderungen oder Neuerrichtungen von baulichen Anlagen ist dennoch der Nachweis der Einhaltung vom Stand der Technik und der soeben genannten Anforderungen durch ein qualifiziertes Gutachten mit dem Genehmigungsantrag vorzulegen. Näheres ist dann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu klären.

6.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Da der öffentliche Abwasserkanal nur eine begrenzte Aufnahmefähigkeit hat, wird zur Pufferung bei Starkregenereignissen ein Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes errichtet. Das Becken wird als Erdbecken mit mineralischer Dichtung ausgeführt. Es hat ein Leervolumen von ca. 1307 m³ und eine Füllung von ca. 683 m³. Im Falle von Starkregenereignissen wird das Becken anschließend entleert, sofern die maximale Einleitungsmenge nicht überschritten ist.

Des Weiteren gelten für die Regelung des Wasserabflusses die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sowie bei erforderlichen Abweichungen die Vorgaben der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung.

6.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind der Vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag. Letzterer ist nicht Bestandteil der Satzung, sondern vor Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Haßfurt abzuschließen.

6.9 Grünordnung

Die Festsetzungen „III Textliche Festsetzungen zur Grünordnung“ unter Nr. 1.0 und 2.0 des am 13.12.2004 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Betonfertigteilewerk DASAG“ werden nicht geändert und behalten weiterhin Rechtskraft. Eine Änderung in Bezug auf die Grünordnung ergibt sich durch den Entfall einer 5 m breiten, nicht überbaubaren Industriegebietsfläche im westlichen Rand-

bereich. Hier wird im Rahmen der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen eine 7 breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Grundstück 3400/69 im Süden des Plangebietes wird ebenfalls im Rahmen der CEF-Maßnahme als solche Fläche ausgewiesen. Dadurch verschiebt sich in diesem Bereich auch die Baugrenze nach Norden, im Vergleich zum alten Bebauungsplan. Im nördlichen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 3188/1 wird eine 7 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 30 BNatSchG betroffen. Gebiete des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind ebenfalls nicht innerhalb des Plangebiets vorhanden.

Eine Ausgleichsermittlung der durch die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgenommenen Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bewertet werden.

Die Verteilung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bleibt im Vergleich zum Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk DASAG“ unverändert, da es nur zu Veränderungen bei der Baugrenze, Abwasserbeseitigung, Bauweise, Gebäudehöhe, bei den nachrichtlichen Übernahmen von Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebieten, der Höhe baulicher Anlagen und dem Immissionsschutz kommt. Grundzüge der Änderung der Flächenbilanzierung sind hierdurch nicht erkennbar.

6.10 Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind Lebensräume für besonders streng geschützte Tierarten, insbesondere Zauneidechse, Fledermäuse sowie boden- und gebäudebrütende Vogelarten, vorhanden. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde das Gutachten „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ erstellt (siehe Anlage 5). Im Rahmen der Untersuchung wurden Nachweise von Zauneidechsenvorkommen im Baufeld sowie im Bereich der Erweiterung erbracht. Die im Gutachten beschriebenen Vermeidungs- (V1-V2), vorgezogenen Ausgleichs- (CEF 1-3) und/bzw. funktionserhaltenden Maßnahmen (FCS 1) sind zwingend erforderlich, um im Rahmen der bestehenden Rechtsgrundlagen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Zur detaillierten Beschreibung der Maßnahmen wird auf die Anlage 5 verwiesen. Zur Sicherstellung der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, vorgezogenen Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Der Unteren Naturschutzbehörde ist in angemessener Dokumentation über die Umsetzung der Maßnahmen zu berichten. Flächen die für artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind und die nicht im Besitz der Firma KANN sind, sind rechtlich zu sichern. Die rechtliche Sicherung ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert spätestens Anfang August des Umsiedlungsjahres nachzuweisen. Des Weiteren hat sich der Vorhabenträger vor Erschließungsbeginn unaufgefordert mit der Unteren Naturschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

6.11 Bodenordnerische Maßnahmen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Das Grundstück verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine Neukonzeptionierung hinsichtlich der Zufahrts- und Zugangsbereiche mit Übergängen zum öffentlichen Straßenraum ist nicht erforderlich.

7 Nachrichtliche Übernahme/Vermerke

7.1 Trinkwasserschutzgebiet und Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Lengfeld, Schutzzone III (Gebietsnummer 2210592900042). Dementsprechend ist die Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Haßberge in der Fassung vom 01.07.2002 zu beachten. Ein Teil des Plangebiets befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains vom 15.11.2002. Das entsprechende Bemessungshochwasser entspricht dem eines 100-jährigen Hochwassers (HQ 100). Laut einer aktualisierten Überrechnung des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen befindet sich die Produktionshalle sowie der geplante Neubau im faktischen Überschwemmungsgebiet. Die Wasserspiegelhöhe würde hierbei eine Höhe von mindestens 221,3 m ü. NN erreichen. Dies ist gemäß § 77 WHG bei der weiteren Planung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Unter Beachtung des § 78 Abs. 2 WHG kann das Vorhaben auch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet realisiert werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen. Demnach kann das Vorhaben auch in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet realisiert werden, wenn:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Auf den Flächen, auf denen eine bauliche Nutzung erfolgen soll, ist diese unter Anwendung einer hochwasserangepassten Bauweise zulässig. Aufschüttungen und Abgraben sind zu bilanzieren. Verloren gegangener Retentionsraum ist zeit- und funktionsnah auszugleichen. Der Nachweis des Ausgleichs ist Voraussetzung für die Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 S. 1 WHG.

Für betriebsbedingte Bodenaushube, wie die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Regenrückhaltebecken gelten die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung. Bei entsprechenden Eingriffen ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich. Der Bebauungsplan ersetzt diese nicht.

In Summe ergibt sich durch das Vorhaben ein Retentionsraumverlust von ca. 595 m³. Dieser verteilt sich auf ca. 390 m³ Lagerfläche, ca. 105 m³ Asphaltfläche und ca. 100 m³ für geplante Gebäude. Das Regenrückhaltebecken hat insgesamt ein Leervolumen von ca. 1307 m³ und eine Füllung von ca. 683 m³. Hierdurch ergibt sich ein anrechenbares Volumen von ca. 624 m³ für den Retentionsausgleich. Dieses Volumen übersteigt sogar Retentionsraumverlust von ca. 595 m³ (siehe Anlage 3 zur Begründung). Der Retentionsausgleich ist somit auch bei gefülltem Becken gegeben. Durch das Vorhaben sind somit keine Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss sowie auf Ober- oder Unterlieger zu erwarten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Hochwässer möglich sind, die größer als ein 100-jähriges Hochwasser sind.

7.2 Auffinden von Bodendenkmälern

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 DSchG: 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.

8 Hinweise

8.1 Hinderniswirkung

Im Baugenehmigungsverfahren ist das Luftamt Nordbayern zu beteiligen. Wegen des Flugbetriebes am nahegelegenen Flugplatz Haßfurt-Schweinfurt ist der Einsatz von Baukränen/Mobilkränen zur Errichtung der Gebäude und Anlagen unter Angabe des Standortes (inkl. Lageplan) sowie der Kranhöhe über Grund und Meter über NN anzuzeigen.

Aufgestellt: Haßfurt, 13.07.2018

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt



Claudia Roschlau
Abteilungsleiterin Städtebau



Florian Arndt
Abteilung Städtebau