



## Inhaltsverzeichnis

zur Begründung

<b>1</b>	<b>Plangrundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass zur Planung .....	2
1.1.1	Anlass zur Planung im Allgemeinen .....	2
1.1.2	Anlass zur Planung im Besonderen, Erforderlichkeit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes:.....	3
1.2	Prüfung der Eignung potenzieller Wohngebietsflächen: .....	4
1.2.1	Die Fläche „Stammleite“:.....	4
1.2.2	Bereich „Westlich der Sailerhäuser Straße“ .....	6
1.3	Gesetzliche Grundlagen (Stand 31.10.2016) .....	8
1.4	Flächennutzungsplan.....	9
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet</b> .....	<b>10</b>
2.1	Lage im Raum.....	10
2.2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes .....	11
2.2.1	Lage, Größe, Geltungsbereich .....	11
2.2.2	Eingriffs-/Ausgleichsregelung.....	14
2.2.3	Topografische Gegebenheiten .....	14
2.2.4	Bestehende Nutzung des Plangebietes.....	14
2.2.4.2	Grünbestand.....	14
2.2.5	Bau- und Bodendenkmäler .....	14
2.2.6	Auffüllungen/Altlasten .....	15
2.2.7	Kampfmittel .....	15
<b>3</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>17</b>
3.1	Verkehr .....	17
3.2	Ver- und Entsorgung .....	18
3.2.1	Trinkwasser .....	18
3.2.2	Abwasserentsorgung .....	19
3.2.3	Außeneinzugsgebiet .....	20
3.2.4	Energieversorgung – Strom, Nahwärme, Straßenbeleuchtung .....	20
3.2.5	Fernmeldeanlagen/Breitbandverkabelung.....	20
3.2.6	Müllbeseitigung.....	20
3.3	Bodenverhältnisse .....	21
3.4	Innere Erschließung .....	22
3.4.1	Verkehr .....	22
3.4.1.1	Fließender Verkehr .....	22
3.4.1.2	Ruhender Verkehr .....	23
3.4.2	Ver-/Entsorgung allgemein.....	23
3.4.2.1	Abwasser .....	23
<b>4</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>23</b>
4.1	Ziele.....	23
4.2	Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung.....	24
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>26</b>

6.1	Art der baulichen Nutzung.....	26
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26
6.3	Bauweise.....	26
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	27
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>27</b>
7.1	Allgemeines.....	27
7.2	Schalltechnische Prüfung für das Plangebiet.....	27
7.2.1	Allgemeines.....	27
7.3	Zusammenfassung Immissionsschutz.....	28
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftspflege.....</b>	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>Bodenordnung, Erschließungskosten .....</b>	<b>29</b>
<b>10</b>	<b>Interessen der Nachbargemeinden .....</b>	<b>29</b>
<b>11</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>30</b>

## Begründung

### 1 Plangrundlagen

#### 1.1 Anlass zur Planung

##### 1.1.1 Anlass zur Planung im Allgemeinen

Der Regionalplan Main-Rhön (3) sieht für die Stadt Haßfurt als Mittelzentrum eine Entwicklung zum mittelzentralen Versorgungszentrum für den östlichen Teil der Region vor.

Einhergehend mit der positiven Entwicklung der Stadt Haßfurt im Bereich industrieller, gewerblicher Neuansiedlung, der Verbesserung des Einzelhandels und die zunehmende eigenständige kulturelle Entwicklung steigt auch der Wohnraumbedarf im Stadtgebiet weiter an.

Die Stadt Haßfurt versucht, bisher im Rahmen der Städtebauförderung und heute durch ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), durch die Schaffung von Wohnraum den Innenstadtbereich zu beleben.

Weiterhin ist die Stadt Haßfurt seit 2013 Mitglied der Interkommunalen Allianz „Main Haßberge“. Der hier vorliegende Entwurf „Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept“ (ILEK) vom Mai 2017 zeigt als wichtigstes Ziel die Innenentwicklung und die Revitalisierung der Altortbereiche zu fördern.

Der Entwurf sowie die unter Punkt 1.1.2 dargestellten Probleme zeigen jedoch auch, dass die zurzeit erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland, besonders durch junge Familien, sowohl quantitativ als auch durch die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bauwerber kurz bzw. mittelfristig nicht über eine ausschließliche Innenentwicklung abgedeckt werden kann.

Die 2013 begonnene Erschließung des Wohnbaugebietes „Am Osterfeld - Teil 2“ am westlichen Ortsrand von Haßfurt mit einer Fläche von ca. 8,7 ha und 91 Bauparzellen wurde im Frühjahr 2016 abgeschlossen. Zwischenzeitlich sind bereits ca. 40 Grundstücke bebaut bzw. befinden sich in der Bebauungsphase. Für weitere 20 Grundstücke liegen bereits Bauanträge vor. Zum Verkauf stehen keine Grundstücke mehr zur Verfügung. Die Nachfrage nach stadtnahem Bauland, sowohl durch Bauträger als auch durch Familien, ist weiterhin gegeben, so dass es für die Stadt Haßfurt erforderlich wird, weitere Bauflächen auszuweisen und zu erschließen.

### **1.1.2 Anlass zur Planung im Besonderen, Erforderlichkeit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes:**

Die Situation für Wohnbauland in der Stadt Haßfurt wurde ermittelt, analysiert und stellt sich wie folgt dar:

Im gesamten Hoheitsgebiet inkl. ihrer Stadtteile hat die Stadt Haßfurt keine oder allenfalls vereinzelt unbebaute Baugrundstücke in ihrem Eigentum. Bauplätze sind zwar in allen Stadtteilen noch vorhanden, befinden sich aber in privater Hand. Die Verfügung von Baupflichten wurde geprüft, scheidet jedoch regelmäßig an der fehlenden Rechtsgrundlage für den Erlass eines Baugebotes. Darüber hinaus gibt es eine Anzahl an leer stehenden Wohnungen bzw. Gebäuden im Stadtgebiet. Die Stadtverwaltung hat die Bauplatzsituation sowie Ort und Zahl von Leerständen ermittelt und ein Flächenmanagement aufgebaut. In den letzten Jahren wurden die Privateigentümer solcher Grundstücke von der Stadt persönlich angesprochen und zu ihren Zielen und Verkaufsbereitschaft befragt. Vereinzelt kommen Bauplätze und Hausgrundstücke auf den Wohnungsbaumarkt. Leider ist aber ganz überwiegend eine Abgabebereitschaft nicht vorhanden, weswegen auch Nachverdichtungen größeren Umfangs nicht zu einer realen Baulandbereitstellung führen.

Die Stadtverwaltung arbeitet ständig an der Aktivierung von Bauplätzen und der Reaktivierung leerstehender Hausgrundstücke und bringt auch immer wieder Grundstückseigentümer und Nachfrager zusammen. Durch ihre Programme, wie z. Bsp. das Förderprogramm zur Aktivierung leerstehender Bausubstanz oder dem Kommunalen Förderprogramm der Stadt Haßfurt für Maßnahmen der Stadtbildpflege (KommFP) im Altstadtgebiet, wirkt die Stadt Haßfurt den o. g. Entwicklungen selbst direkt entgegen. Außerdem hat die Stadt Haßfurt erreicht, dass das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken in den Stadtteilen Prappach und Wülflingen langjährige Dorferneuerungsverfahren durchführt und dort durch Zuschüsse öffentliche Infrastrukturmaßnahmen, aber auch private Bauvorhaben fördert. Zudem nutzt die Stadt langjährig die Städtebauförderung. Wo und soweit es möglich ist, werden Nachverdichtungen und Lückenschlüsse stets ermöglicht und gefördert.

Gleichwohl besteht ein Überhang an Interessenten, die neue Wohnhäuser errichten möchten, aber nicht können, weil im Stadtgebiet auf dem Privatmarkt keine Grundstücke zur Verfügung stehen und die Stadt Haßfurt selbst keine Baugrundstücke mehr im Bestand hat. Die nachfragenden Personen streben als Standort den Hauptort Haßfurt an und kommen sowohl aus Haßfurt als auch von außerhalb. Mit Beginn der Planungen für das neue Wohnbaugebiet „Westlich der Sailerhäuser Straße“, lagen der Stadtkämmerei bereits ca. 25 solcher Anfragen vor. Mit der Veröffentlichung des Vorhabens im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist die Anzahl der Bewerber bis heute auf 63 angestiegen und übersteigt bereits den vorgesehen Erschließungsumfang. Der Bedarf an Neubauwünschen kann kurz- und mittelfristig nicht durch die o. g. alternativen Maßnahmen gedeckt werden.

Dass die Stadt Haßfurt in so kurzer Folge ein weiteres Wohnbaugebiet ausweisen muss, war zunächst nicht absehbar. Dies begründet sich aber in der ungebremsen Nachfrage, verbunden mit der aufstrebenden Entwicklung als Wirtschaftsstandort, Wohn- und Einkaufsort mit zunehmender touristischer Bedeutung.

Zu den Aufgaben der Stadt gehören auch Bauleitplanung und Baulandausweisung, wenn sie erforderlich sind. Die Stadt muss deshalb handeln, nicht zuletzt, um die anstehenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und ihre im Rahmen der Raumordnung und Landesplanung als Mittelzentrum zugewiesenen Funktionen nachhaltig gewährleisten zu können.

## **1.2 Prüfung der Eignung potenzieller Wohngebietsflächen:**

Die Stadtverwaltung hat die Flächen, die der geltende Flächennutzungsplan für Wohnbaunutzung bereits bereithält, daraufhin untersucht, wie diese Gebiete unter den Aspekten der erschließungstechnischen, wirtschaftlichen, immissionsschutzfachlichen, bodenordnungsrechtlichen und anderen Gegebenheiten zu bewerten sind. In Frage kommen der Bereich „Stammleite“ und der Bereich „Westlich der Sailerhäuser Straße“.

### **1.2.1 Die Fläche „Stammleite“:**

Der Bereich des Kindergartens am Distelfeld wurde anhand der o. g. Kriterien intensiv geprüft. Für diese Fläche hat sich insgesamt ergeben, dass sie zum jetzigen Zeitpunkt einer Wohnbebauung nicht vorrangig zuzuführen ist.

#### **1. Technische Erschwernisse**

- 1.1 Für das Baugebiet ist eine aufwendige, verkehrliche Erschließung erforderlich, insbesondere durch die Notwendigkeit einer Linksabbiegespur auf der Uchenhofer Straße.
  - 1.2 Bei der Entwässerung ist bei einem Komplettausbau des geplanten Baugebietes zudem für wesentliche Teile eine Entwässerung im Trennsystem mit einem Regenüberlaufbecken erforderlich.
  - 1.3 Im Bereich des Immissionsschutzes ist ein erheblicher aktiver Lärmschutz an der Uchenhofer Straße und im Bereich des Kreisbauhofes nötig, um die Bebaubarkeit von Flächen nicht unwesentlichen Ausmaßes im Bereich der Uchenhofer Straße herbeizuführen.
2. Zudem gestaltet sich dort die Grunderwerbssituation nach wie vor schwierig (viele Beteiligte – u. a. Erbengemeinschaften - und kaum Eigentum der Stadt) und ist auf absehbare Sicht nicht zufriedenstellend lösbar. Eine Neuausweisung von Bauland sollte aber nur noch dort erfolgen, wo die Stadt möglichst den gesamten Grund und Boden erwerben kann, weil der Zeitfaktor zentrale Bedeutung hat (die Stadt hat keinen Bauplatz mehr).

Fazit:

Die Fläche „Stammleite“ ist mit Problemen behaftet, die in der erforderlichen kurzen Zeit nicht vollständig lösbar sind.



Bild 1- Areal „Stammleite“ (ohne Maßstab), Quelle: Bayern Atlas

### 1.2.2 Bereich „Westlich der Sailershäuser Straße“

Für den Bereich „Westlich der Sailershäuser Straße“ liegen günstigere Voraussetzungen vor. Die Stadt konnte hier den größten Teil der erforderlichen Flächen, inkl. nötiger Ausgleichsflächen, zu einem wirtschaftlichen Preis erwerben. Die o. g. Prüfungen dieses Areals betreffend erbrachten zudem, dass es zwar nicht frei von Problempunkten ist, insgesamt ergaben sich aber die positivsten Resultate. Städtebaulich betrachtet ist hervorzuheben, dass diese Fläche im Südwesten direkt an das jüngste Wohnbaugebiet „Am Osterfeld - Teil 2“ und im Süden, unmittelbar an die 1995 bis 2007 entstandenen Baugebiete „Am Osterfeld“ und „Westlich der Uchenhofer Straße“ anschließen. Dieses Gebiet bietet bereits die besonders für junge Familien wichtige Infrastruktur, in Bezug auf Spielplätze, Kindergruppe, Kindergarten und Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel. Somit wäre die Zielsetzung einer organischen Siedlungsentwicklung optimal erreichbar. Durch erfolgten Grundstückserwerb kann darüber hinaus ein Teil des Ausgleichsbedarfs direkt angrenzend erfolgen und somit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

#### Ergebnis:

Aus diesen Gründen ist im Falle einer Neuausweisung eines Wohngebietes die Fläche „Westlich der Sailershäuser Straße“ in der Gemarkung Haßfurt die geeignetste Fläche.



Bild 2 - Areal „Westlich der Sailerhäuser Straße“ (ohne Maßstab), Quelle: Bayern Atlas

### 1.3 Gesetzliche Grundlagen (Stand 31.10.2016)

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes bilden

- der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern,
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch den Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296),
- die Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## 1.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Haßfurt verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan i. d. F. der Bekanntmachung der 2. Änderung vom 19.05.2001 mit den Änderungen 1 - 12. Das Plangebiet ist hier als Wohnfläche (W) dargestellt.

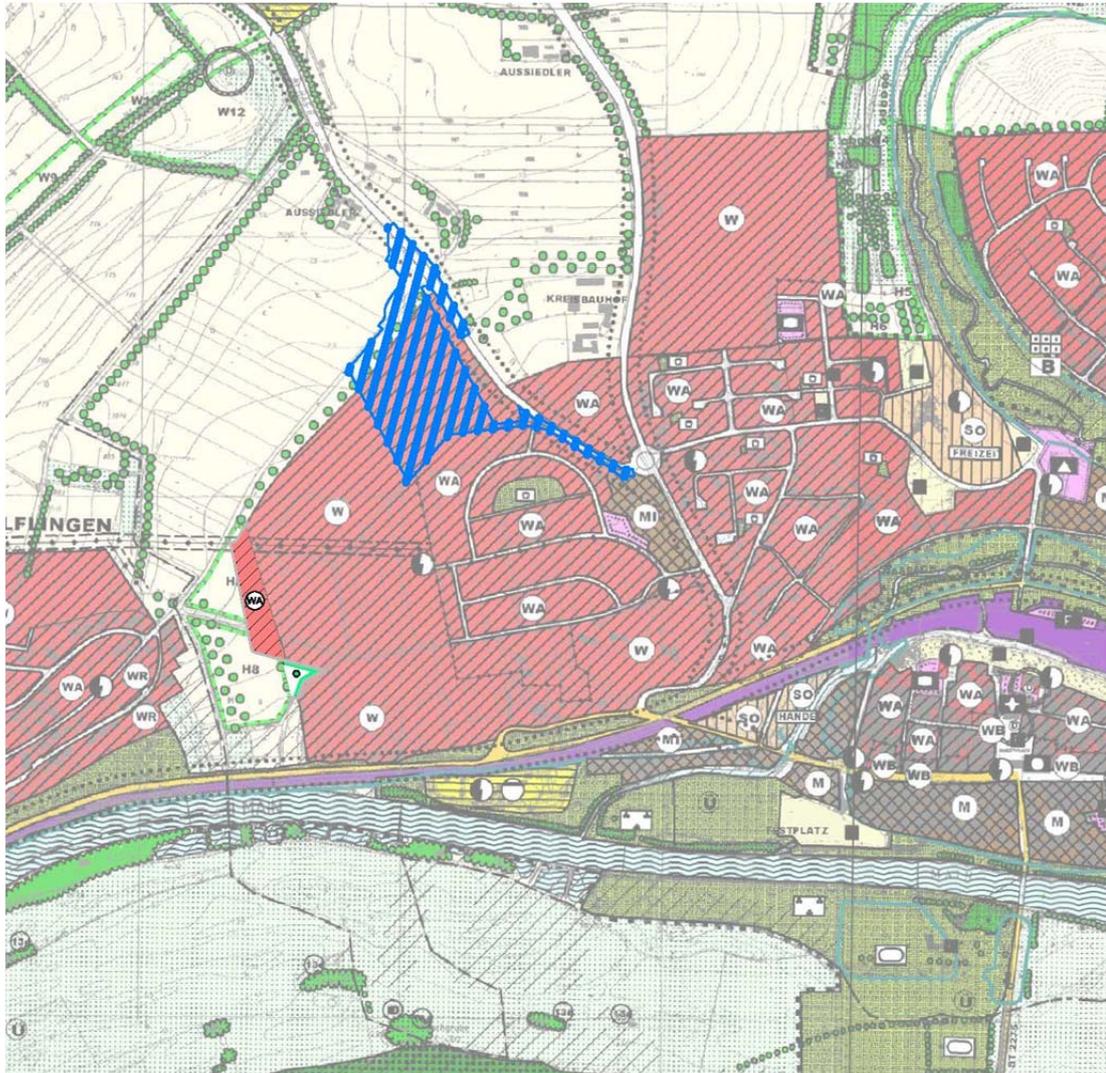


Bild 3 – Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die hier im westlichen Bereich der Stadt Haßfurt, zwischen Wülfingen und der Sailershäuser Straße, zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen für eine Wohnbebauung, ohne die westlichen Ausgleichsflächen, betrug vor der Erweiterung „Am Osterfeld - Teil 2“ ca. 14,0 ha.

Für die weitere Erschließung im nordöstlichen Abschnitt steht nun noch eine Fläche von ca. 5,3 ha für das neue Baugebiet „Westlich der Sailershäuser Straße“ zur Verfügung.

Dabei erfolgt im Wesentlichen eine Entwicklung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Lediglich im nordwestlichen Bereich wird die Grenze der „Pufferzone“ – zur Erzielung einer sinnvollen und wirtschaftlichen Grundstücksaufteilung um ca. 8 m in nordwestlicher Richtung verschoben.

Gleiches erfolgt im nordwestlichen Randbereich. Die Grenze wird hier im westlichen Bereich ca. 8,0 m nach Norden und im Osten um ca. 9,0 m in südöstlicher Richtung verschoben, so dass hier ein flächenmäßiger Ausgleich besteht.

Aufgrund der neuen Zufahrt im nördlichen Bereich des Planungsgebiets mit Anschluss an die Sailershäuser Straße (Kreisstraße HAS 8) wird hier eine Querung der Pufferzone (Trenngrün) erforderlich. Diese wird zwischen Zufahrt und Linksabbiegespur in nördliche Richtung verlagert, wodurch Fläche und Tiefe der Pufferzone erhöht werden.

Die im Flächennutzungsplan erforderlichen, geringfügigen Änderungen/ Anpassungen werden im Rahmen der nächsten Änderung eingearbeitet. Auf ein eigens dafür durchzuführendes Änderungsverfahren wird verzichtet.

## **2 Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet**

### **2.1 Lage im Raum**

Die Stadt Haßfurt, zugleich Kreisstadt des Landkreises Haßberge, liegt im Regierungsbezirk Unterfranken. Haßfurt gehört zur Planungsregion 3 „Main-Rhön“. Im Regionalplan 3 „Main-Rhön“ ist Haßfurt als „Mittelzentrum“ eingestuft. Neben dem Hauptort Haßfurt gehören neun weitere Stadtteile und Weiler zur Stadt. Dies sind: Augsfeld, Mariaburghausen, Oberhohenried, Prappach, Sailershäuser, Sylbach, Uchenhofen, Unterhohenried und Wülflingen.

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand westlich der Sailershäuser Straße.

Die überörtliche Verkehrsanbindung der Stadt Haßfurt erfolgt über die durch Haßfurt führende Staatsstraße 2447 (ehemals B26) Schweinfurt – Bamberg mit einem östlichen und einem westlichen Anschluss an die Bundesautobahn A70.

Haßfurt verfügt über einen Bahnhof an der Strecke Bamberg - Rottendorf.

Über Regionalbahnzüge erfolgt eine Anbindung an das überregionale Bahnnetz in Bamberg und Würzburg.

Die innerstädtische Verbindung bildet zum einen die zwischen dem Stadtteil Wüflingen und dem Stadtgebiet verlaufende Gemeindeverbindungsstraße „Osterfeldweg“, über die auch die bestehenden westlichen Baugebiete „Am Osterfeld - Teil 2“, „Am Osterfeld“ und „Westlich der Uchenhofer Straße“ erschlossen werden.

Zusätzlich erhält das neue Baugebiet eine Zufahrt zur Sailerhäuser Straße (Kreisstraße HAS 8), die auch eine unmittelbare Verkehrsverbindung zum Baugebiet „Am Osterfeld - Teil 2“ herstellt. Dadurch ist auch eine Teilentlastung des Osterfeldweges zu erwarten.

## **2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

### **2.2.1 Lage, Größe, Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Haßfurt.

Im Südwesten und Süden grenzt es an die bestehenden Wohngebiete „Am Osterfeld – Teil 2“, „Am Osterfeld“ und „Westlich der Uchenhofer Straße“ an. Der Abstand zur südlich verlaufenden Staatsstraße 2447, der Bahnlinie Bamberg - Rottendorf und dem Main beträgt hier ca. 540 - 560 m.

Der nordwestliche und nördliche Teil grenzt an einen zwischen Wüflingen und der Sailerhäuser Straße verlaufenden Feldweg mit nach Norden hin anschließenden landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an eine von Nord nach Süd, entlang der Kreisstraße HAS 8 verlaufende Grundstücksgrenze. Die im Privateigentum befindlichen Grundstücke stehen hier für eine weitergehende Bebauung nicht zur Verfügung, so dass der Geltungsbereich an der westlichen Grenze der Flurnummern 1057, 1057/1, 1057/2 endet. Lediglich vom Grundstück 1057/2 wird im nördlichen Bereich eine kleine Teilfläche für die Verkehrsanbindung benötigt.

Der zur künftigen Bebauung hin entstehende 4 m breite Grünstreifen wird zur Sicherung der hier verlegten Abwasserdruckleitung Sailershausen – Haßfurt erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. **5,5** ha mit folgenden Flurstücken:

<b>Flur-Nr.:</b>	<b>Lagebezeichnung</b>	<b>Nutzung</b>
1055	„Osterfeld“	Anwandweg mit Flurgraben (Teilfläche)
1056	„Osterfeld“	Grünfläche
1058	„Osterfeld“	„Ackerland“
1059	„Osterfeld“	„Ackerland“
1060	„Osterfeld“	„Ackerland“
1060/1	„Osterfeld“	„Ackerland“
1061	„Osterfeld“	Flurweg (Wiesenweg)
1068	Hundsrück	Flurweg (Teilfläche)
1084	Hundsrück	„Ackerland“ (Teilfläche)
1085	Hundsrück	„Ackerland“ (Teilfläche)
1087	Sailershäuser Straße	„Grünland/Aussiedlerhof“ (Teilfläche)
1090	Sailershäuser Straße	Kreisstraße HAS 8 (Teilfläche)
1091	„Mittelweg“	Grünland (Teilfläche)
1093	„Mittelweg“	Flurweg (Teilfläche)
1116	„Mittelweg“	Ackerland (Teilfläche)
1118	„Mittelweg“	Gehölz (Teilfläche)
1119	„Mittelweg“	Gehölz (Teilfläche)
1122	„Großer Anger“	Ackerland (Teilfläche)
1057/2	Sailershäuser Straße	Grünland (Teilfläche)
1090/1	Sailershäuser Straße	Kreisstraße HAS 8 (Teilfläche)
1315/8	Kehlstraße	Parkfläche (Teilfläche)
1090/2	Kehlstraße	Straße (Teilfläche)
1090/3	Uchenhofer Straße	Straße (Teilfläche)
1090/4	Kehlstraße	Straße (Teilfläche)
1047/10	Kehlstraße	Straße (Teilfläche)
1047/11	Kehlstraße	Parkfläche (Teilfläche)

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes, der im eingefügten Lageplan (Bild 5) mit einer schwarz gestrichelten Linie gekennzeichnet ist, wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze der öffentlichen Flurweges FI-Nr. 1068 (Lage „Hundsrück“)
- im Osten von der Westgrenze der privaten Grundstücke FI-Nr. 1057, 1057/1 und 1057/2
- im Süden von der Nordgrenze des Pflanz- /Grünstreifen FI-Nr. 1045/29 der Baugebiete „Osterfeld“ und „Westlich der Uchenhofer Straße“
- im Westen von der Ostgrenze des öffentlichen Pflanz- /Grünstreifen „Osterfeld-Teil 2“ Flur-Nr. 1067/37 und 1067/103.

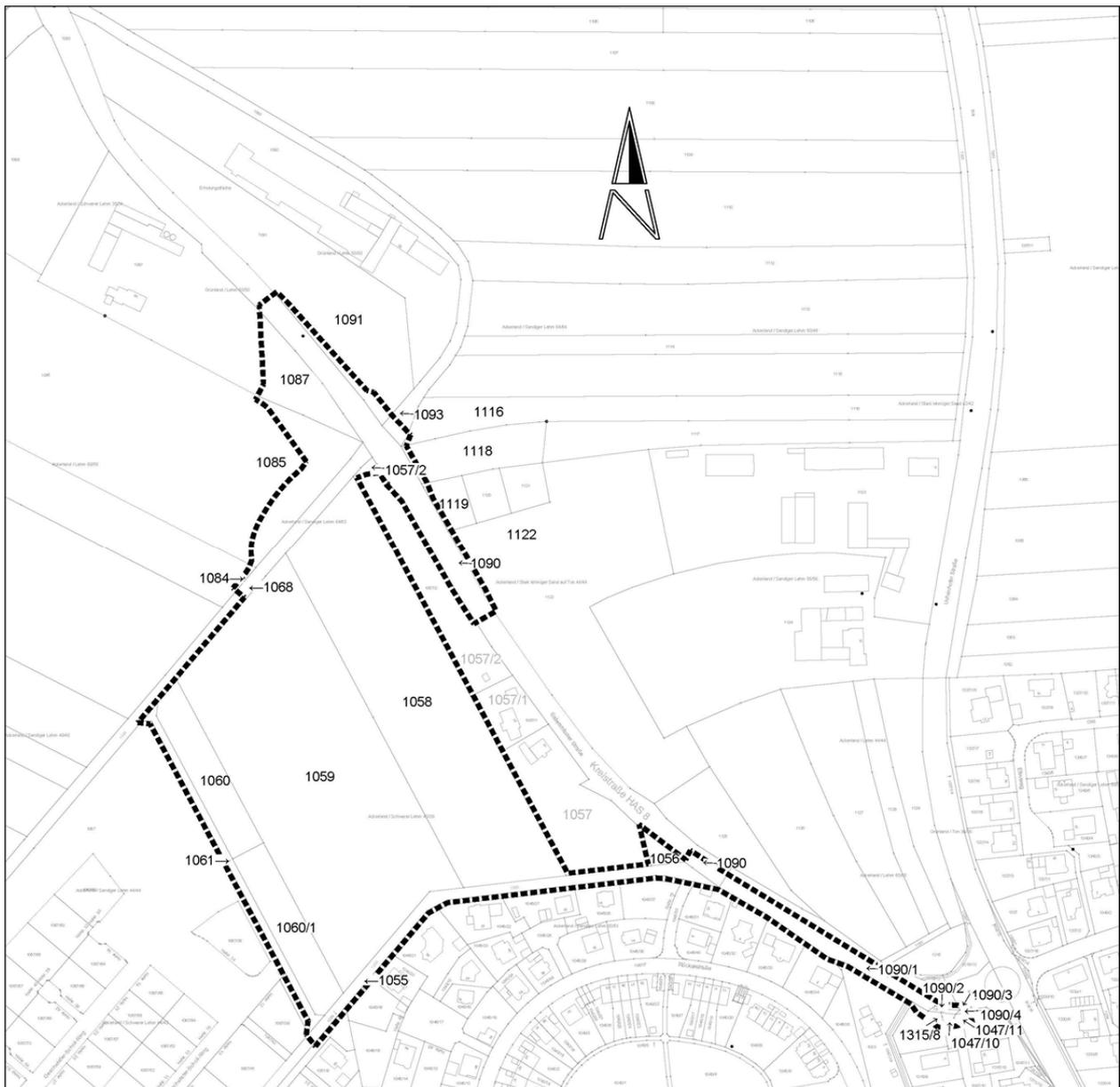


Bild 5 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Sailerhäuser Straße“ (ohne Maßstab)

## **2.2.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Die geplante Maßnahme führt zu einem Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Umweltbericht). Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches, in der Pufferzone zum nordöstlichen Flurbereich umgesetzt. Fehlender Ausgleich wird über eine ca. 800 m nordwestlich liegende externe Ausgleichsfläche Flur Nr. 766, Gemarkung Wülfingen geschaffen.

## **2.2.3 Topografische Gegebenheiten**

Topografisch fällt das Gelände im Planungsbereich von Norden (263 m NN) nach Süden (252 m NN). Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 3 %. Vom Westen her ist im ersten Drittel des Planungsbereiches ein leichter Höhenrücken vorhanden.

## **2.2.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes**

### **2.2.4.1 Flächennutzung**

Die geplanten Wohnbauflächen werden derzeit vorwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt.

### **2.2.4.2 Grünbestand**

Der vorhandene geringe Grünbestand wird im Umweltbericht vom 16.05.2017 beschrieben. Die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke werden aktuell intensiv als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt.

## **2.2.5 Bau- und Bodendenkmäler**

Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld des Gebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von evtl. obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 2.2.6 Auffüllungen/Altlasten

Auffüllungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 2.2.7 Kampfmittel

Seitens der Stadt Haßfurt wurde im Jahr 2011 eine Kampfmittelvorerkundung auf Baugrundstücken durchgeführt.

Im unmittelbaren Planungsbereich ergaben sich hier Hinweise auf Kampfmittelbelastungen. Das Vorhandensein von Bombenblindgängern ist dabei als sehr hoch einzustufen. Im nordöstlichen Bereich der Flur-Nr. 1058 liegt der mit Nr. 15 bezeichnete Bombentrichter im künftigen Erschließungsbereich. Die mit Nr. 14/16 und 17 bezeichneten Einschlagstellen liegen zwar außerhalb des Planungsbereiches, die mit einem Radius von 100 m angegebenen Sicherheitsbereiche erstrecken sich jedoch in unterschiedlicher Tiefe auf das neue Baugebiet.

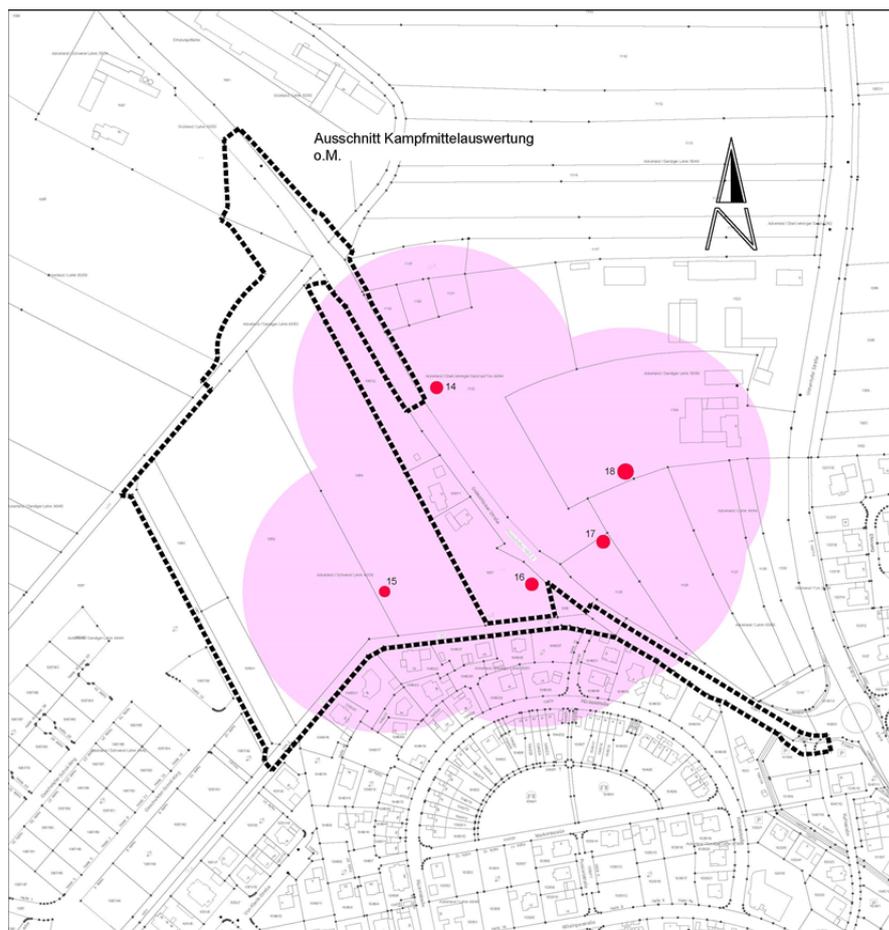


Bild 6 – Ausschnitt Kampfmittelauswertung

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bereiche wurde zwischenzeitlich, zur Vorbereitung der geplanten Erschließungsmaßnahme, eine örtliche Kampfmittelsondierung durchgeführt.

Im überprüften Gelände wurde keine Munition gefunden. Die Räumfläche wurde als kampfmittelfrei erklärt.

### **3 Erschließung**

#### **3.1 Verkehr**

Das Planungsgebiet schließt im Südwesten unmittelbar an das neue, bereits über die Gemeindeverbindungsstraße Haßfurt-Wülfingen erschlossene Baugebiet „Am Osterfeld - Teil 2“ an. Eine entsprechende Verkehrsanbindung wurde bereits in der früheren Planung und Ausführung berücksichtigt. Weiterhin erhält das neue Baugebiet im nördlichen Bereich eine direkte Verkehrsanbindung an die Sailershäuser Straße (Kreisstraße HAS 8).

Im Vorfeld wurden dabei vier Anschlussalternativen untersucht. Zwei der Anschlussalternativen sahen dabei einen Anschluss im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes vor. Diese scheidet jedoch aufgrund fehlender Grunderwerbsmöglichkeiten im Bereich der Flur-Nr. 1057 aus.

Die im nördlichen Bereich untersuchten Alternativen mit Kreisverkehr, Verlagerung der Kreisstraße HAS 8 und Anbindung an die HAS 5 (Uchenhofer Straße) wurden aufgrund des zu erwartenden langen Planungs- und Umsetzungszeitraumes zurückgestellt.

Die Anbindung NORD soll nun im Bereich der bestehenden Einbindung des nach Wülfingen führenden Flurweges Flur Nr.1068 über einen auf der Trasse der bestehenden Sailershäuser Straße liegenden Verkehrsknoten mit Linksabbiegespur erfolgen. Die Linksabbiegespur wird hier möglichst bestandsnah auf der bestehenden Achse erstellt. Zur Minimierung des Eingriffes mit gleichzeitiger Gewährleistung der Sichtverhältnisse wird der Verkehrsknoten für eine Entwurfsgeschwindigkeit von 70 km/h ausgelegt.

Für Radfahrer und Fußgänger erfolgt zusätzlich ein Anschluss im südöstlichen Planungsbereich mit Zugang zur Rückelstraße (Baugebiet „Westlich der Uchenhofer Straße“) und zur Sailershäuser Straße. Über den Gehweg in der Rückelstraße wird dabei die fußläufige Verbindung in Richtung Spielplatz, Kindergarten und ggf. Bushaltestelle „Westlich der Uchenhofer Straße“ hergestellt.

Um eine möglichst geradlinige, fußläufige Verbindung zur Grundschule und zum Freizeitzentrum am Großen Anger zu schaffen, ist vorgesehen, ab der Einmündung Rückelstraße einen parallel zur Kreisstraße verlaufenden Geh- und Radweg mit Anschluss an den Kreisverkehr Uchenhofer Straße/Großer Anger/Sailershäuser Straße zu schaffen.

In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Verlagerung des Ortsschildes um ca. 50 m in nordwestliche Richtung hinter die bestehende Ausfahrt Flur Nr. 1033.

Strecken für fußläufige Anbindungen:

Spielplatz, Bolzplatz „Westlich der Uchenhofer Straße“	ca. 0,3 km
Kindergrippe „Am Osterfeld – Teil 2“	ca. 0,4 km
Kindergarten „Westlich der Uchenhofer Straße“	ca. 0,6 km
Freizeitzentrum mit Freibad und Eishalle	ca. 1,0 km
Grundschule	ca. 1,3 km
Stadtmitte	ca. 1,7 km

Zur Anbindung an den Nahverkehr wird im nördlichen Bereich, an der Zufahrt zum neuen Baugebiet eine zweiseitige Bushaltestelle angeordnet.

Als Standort wurden dabei drei Alternativen untersucht. Nach Abstimmung mit dem Verkehrsbetrieb und den Verkehrsbehörden wurde der oben genannte Standort gewählt. Die Zu-/Abfahrt erfolgt dabei, aufgrund der zu erwartenden geringen Frequentierung, wie bisher über den Osterfeldweg und über die neuen Baugebiete „Am Osterfeld –Erweiterung“ und „Westlich der Sailershäuser Straße“ sowie über die Sailershäuser Straße.

### 3.2 Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet wird an alle Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Haßfurt und der verschiedenen Versorgungsträger angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

#### 3.2.1 Trinkwasser

Das Planungsgebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Hochzone Haßfurt des Stadtwerkes Haßfurt angeschlossen. Die anstehenden Drücke und Wassermengen für das geplante Baugebiet sind ausreichend. Die Versorgung erfolgt über den Hochbehälter „Uchenhofer Straße“ mit einer mittleren Wasserspiegellage von ca. 292,80 mNN.

Der Ruhedruck im Baugebiet liegt dabei zwischen 3,1 bar im nördlichen und 4,0 bar im südlichen Planungsbereich.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt ebenfalls über das Trinkwassernetz des Stadtwerkes Haßfurt. Hier werden je nach Standortmöglichkeit Unter- und Überflurhydranten angeordnet. Die Löschwassermenge wird mit mind. 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bereitgestellt.

Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit wurde, im Zusammenhang mit der Erschließung „Am Osterfeld - Teil 2“ auf der am nordwestlichen Planungsgebiet verlaufenden Verbindungsleitung (DN 200) HB Prappach (Wsp. ca. 310.00 mNN) – Ortsnetz Wülflingen, ein neuer Abgabeschacht erstellt. Über die dort installierte Druckminderanlage wird hier zusätzlich in das bestehende Netz der Hochzone Haßfurt eingespeist.

Im Bereich des Anschlussknotens NORD (Linksabbiegespur) wird eine Sicherung bzw. Verlegung der Verbindungsleitung HB Prappach – Wülflingen erforderlich.

### 3.2.2 Abwasserentsorgung

In der Gesamtkanalisationsplanung für das Stadtgebiet Haßfurt ist die Erweiterung des Kanalnetzes durch das Plangebiet bereits vorgesehen. Die Entwässerung soll dabei im Mischsystem erfolgen. Ein entsprechender Anschlusskanal mit hydraulischer Berücksichtigung wurde bereits bei der Erschließung (2004) des Baugebietes „Am Osterfeld“ berücksichtigt.

Für den Bereich „Am Osterfeld – Teil 2“ liegt ein umfangreiches Bodengutachten aus dem Jahr 2013 vor. Zusätzlich wurde mit Datum von 03.02.2017 ein ergänzendes Bodengutachten für den unmittelbaren Planungsbereich erstellt. Nach Aussage des beauftragten Gutachters ist davon auszugehen, dass hier nicht versickerungsfähige Bodenverhältnisse vorliegen ( $k_f < 10^{-6}$ ). Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Böden eine relativ hohe Bodenfeuchtigkeit aufweisen. In den Aufschlüssen im südlichen Teil des Baugebietes wurde Wasser angetroffen. In diesen Bereichen werden ganzjährig Wasserzutritte erwartet. Zusätzlich sind auch in den höheren Lagen Sickerwasserzutritte nicht auszuschließen. Zur Ableitung von Drainagen- und Schichtenwasser (Fremdwasser) wird deshalb - wie bereits in den vorgelagerten Baugebieten - ein eigenes, im öffentlichen Bereich geschlossenes Leitungssystem parallel zum Mischwasserkanal erstellt. Die einzelnen Grundstücke erhalten je eine Anschlussmöglichkeit an das Fremdwassersystem. Die Ableitung des Schichtenwassers erfolgt über einen Anschluss in das bereits im Baugebiet „Am Osterfeld“ bestehende Fremdwasserableitungssystem in Richtung Ablaufleitung RÜ 2. Dabei ist eine Ergänzung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis (Einleitung in die Nassach) erforderlich.

Abwasserreinigung / Kläranlage

Nach einer Optimierung der Kläranlage im Jahr 2013 steht hier eine noch ausreichende Kapazität zur Verfügung

### **3.2.3 Außeneinzugsgebiet**

Das im Norden anschließende Außeneinzugsgebiet nördlich der Flurwege Flur-Nr. 1068 wird - wie bisher - über den am Rande des bestehenden Baugebietes verlaufenden Entwässerungsgraben abgeführt. Die Ausgleichsflächen zwischen Flurweg und Bebauungsgrenze werden über eine Entwässerungsmulde an eine bestehende Mulde des Baugebietes „Am Osterfeld - Teil 2“ angeschlossen.

### **3.2.4 Energieversorgung – Strom, Nahwärme, Straßenbeleuchtung**

Die Stadtwerk Haßfurt GmbH versorgt das Plangebiet mit elektrischem Strom und Nahwärme.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird es erforderlich, für das neue Baugebiet eine zusätzliche Trafostation zu errichten. Der Standort liegt im Bereich der geplanten Parkflächen zwischen den Planstraßen A1 und A2. Die Trafostation wird in gekapselter Bauform erstellt, so dass Geräusch- und Strahlungswerte nicht zu einer Beeinträchtigung des Wohnumfeldes führen.

Die Nahwärme wird über das zur Zeit im Bau befindliche BHKW im „Am Osterfeld – Teil 2“ zur Verfügung gestellt. Innerhalb des neuen Baugebiets soll ein Anschlussgebot erfolgen. Die Regelung erfolgt dabei auf privatrechtlicher Basis mit dem Verkauf der Grundstücke.

Die Straßenbeleuchtung wird im Auftrag der Stadt durch das Stadtwerk Haßfurt errichtet, gewartet und unterhalten.

### **3.2.5 Fernmeldeanlagen/Breitbandverkabelung**

Die Verlegung der Fernmelde-/Breitbandverkabelung erfolgt am Rand der festgesetzten Verkehrsflächen, vorwiegend in den Gehwegflächen in Fortführung vom „Am Osterfeld - Teil 2“. Verlegung und Unterhalt erfolgen voraussichtlich, wie im „Am Osterfeld - Teil 2“, durch die Telekom.

### **3.2.6 Müllbeseitigung**

Die Müllabfuhr ist zentral über den Landkreis geregelt. Der anfallende Abfall wird von einem privaten Unternehmen zur Kreismülldeponie verbracht.

### 3.3 Bodenverhältnisse

#### Leitungsbau und Straßenbau:

Im Bereich der Sohlentiefe der Leitungen werden meist nicht tragfähige, bindige Sedimente erwartet, auf welche die untere Bettung nicht direkt aufgelegt werden kann. Hier wird ein Bodenaustausch mit einer Dicke von 20 cm vorgeschlagen.

In der gesamten Leitungszone sind zur Verfüllung nicht bindige Böden (Sand, Kies, Splitt, etc.) zu verwenden. Ein Teil der anstehenden Böden kann bei entsprechender Aufbereitung ggf. wieder eingebaut werden.

Im Neubaugebiet kann ein tragfähiges Erdplanum flächig über Bindemittelzugabe erstellt werden.

#### Versickerungsfähigkeit:

Bei einem zu erwartenden Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = \text{ca.} < 10^{-6} \text{ m/s}$  liegt ein schwach bis sehr schwach durchlässiger Untergrund vor.

Nach den Vorgaben des ATV-DVWK Arbeitsblattes A 138 sind die Schichten des Untersuchungsgebietes damit insgesamt nicht zur Versickerung geeignet, da die Durchlässigkeiten unter der üblicherweise für die Versickerung geeigneten Untergrenze  $k_f < 10^{-6} \text{ m/s}$  liegt. Ein Versickern von Oberflächenwasser kann bei den Baugrundsichten des Untersuchungsgebietes daher nicht empfohlen werden.

#### Angaben zur Wohnbebauung:

Im Bereich von Fundamenten der Wohnbebauungen ist überwiegend von weichen bis steifen, bis gering tragfähigen Böden auszugehen.

Grundwasser ist im Allgemeinen nicht zu erwarten. Bei stärkeren Niederschlägen kann es jedoch zu geringfügigen Wasserzutritten aus den Hängen über oberflächennähere evtl. etwas aufgelockerte Partien kommen. Im südlichen Bereich des Baubereiches 3 konnte nach Beendigung der Bohrung ein Wasserstand von 2,25 m u. GOK gemessen werden, im Bereich der Planstraße A 2 lag der Wasserstand bei 3,90 m u. GOK.

#### Chemische Bodenanalyse:

Die bisherigen Analysen stellen zwar nur stichpunktartige Einzelbefunde dar, die nicht auf das gesamte Asphalt- und Bodenmaterial übertragen werden können. Dennoch zeigen die bisherigen Untersuchungen, dass im Asphalt keine Verdachtsmomente auf Belastungen bestehen. Die den Oberbau unterlagernden Schichten wiesen jedoch stets Z0-Überschreitungen nach LAGA auf (Nickel und pH-Wert). Diese grenzwertüberschreitenden Erhöhungen umweltrelevanter Parameter werden jedoch als geogen eingestuft. Bei einer Wiederverwendung in gleichem geologischen Umfeld (z. Bsp. Kalksteine des Mu-

schelkalks) kann hier von erhöhten geogenen Hintergrundwerten gesprochen werden, die bei der Einstufung damit individuell bewertet werden können.

### **3.4 Innere Erschließung**

Es ist vorgesehen, das Baugebiet in einem Bauabschnitt zu erschließen.

#### **3.4.1 Verkehr**

Die innere verkehrliche Haupterschließung erfolgt über die Planstraße A mit Anschluss an den Geschwister-Scholl-Ring im Baugebiet „Am Osterfeld - Teil 2“ und die nördliche Anbindung an die Sailershäuser Straße.

Die weitere Erschließung erfolgt über eine kurze Stichstraße(A1) ca. 25 m mit Grundstücks-Geh-und Radweganbindung im südlichen Planungsbereich, sowie drei Stichstraßen in östliche Richtung (A 2,3 und 4) mit einer Tiefe von ca. 36 m und zwei in westliche Richtung (B und C) mit einer Tiefe von ca. 77 m.

##### **3.4.1.1 Fließender Verkehr**

Die Haupterschließungsstraße A erhält in Fortführung der Straße „Geschwister-Scholl-Ring“ eine Ausbaubreite von 5,8 m, zuzüglich öffentliche Stellplätze mit Straßenraumbegrünung mit einer Breite von 2,0 m, sowie beidseitig je einen 2,1 m breiten Gehweg.

Im gesamten übrigen Plangebiet betragen die Straßenbreiten 5,5 m.

Die Dimensionierung der Wendehämmer an den Straßenenden der Planstraßen B und C wurde aufgrund der geringen Erschließungstiefen < 80 m mit einer Ausbaubreite von 15 m vorgesehen. Für größere Fahrzeuge, wie Müllautos oder Feuerwehrfahrzeuge, ist hier ein Wenden nur eingeschränkt möglich. Durch die gewählte Ausbaubreite wird der Versiegelungsanteil erheblich reduziert. Der Ausbau erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich.

Für die kurzen Erschließungstiche, die der Planstraße A zugeordnet werden, werden die Wendeflächen, Ausbaubreite 10,5 m, auf das Wenden mit PKW reduziert.

### **3.4.1.2 Ruhender Verkehr**

Insgesamt sind im öffentlichen Straßenraum 26 Stellplätze integriert. Ergänzt werden diese durch weitere 15 Parkplätze in einem dafür vorgesehenen zentralen Parkplatzbereich. Darüber hinaus sind private Stellplätze auf Bauparzellen zwingend zu errichten mit der Maßgabe von mindestens zwei Stellplätzen je Wohneinheit, wobei der Stauraum vor der Garage nicht angerechnet wird. Diese Regelungen haben sich im Baugebiet „Am Osterfeld“ und „Am Osterfeld - Teil 2“ bewährt und kommen auch hier zur Anwendung.

### **3.4.2 Ver-/Entsorgung allgemein**

#### **3.4.2.1 Abwasser**

Die notwendigen Kanäle für die Beseitigung der Abwässer werden im Plangebiet auf öffentlichem Grund verlegt. Es ist davon auszugehen, dass der Untergrund wegen der im Wesentlichen bindigen Böden mittelschwer bis schwer versickerungsfähig ist. Versickerungsmaßnahmen – außer versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen – innerhalb des Baugebietes sind daher weder im öffentlichen noch im privaten Bereich vorgesehen.

Zur Reduzierung der Versiegelungen und der damit verbundenen Minderung der Spitzenabflüsse beim Regenereignis, wird für Flachdächer eine Ausbildung als Gründach gefordert.

Durch die im Bebauungsplan für den südlichen Bereich mit den Bauparzellen 1-4 festgesetzte Flachdachbebauung hat diese einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Oberflächenwasserableitung. Ein wasserspeichernder Systemaufbau wird empfohlen.

Ein Überflutungsschutz zur Ableitung von Starkregenereignissen erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen in südliche Richtung mit Anschluss an das hier vorhandene Grabensystem. Für den einzelnen Bauherren ist zu beachten, dass eine Überflutung in der Regel mit einem Auf-/Überstau des Kanalsystems und damit verbunden Rückstauereignissen zusammentrifft. Überflutungsschutz und Rückstausicherung sind deshalb auch bei der Überplanung der Einzelgrundstücke zu beachten.

## **4 Planungsziele**

### **4.1 Ziele**

- a) Abdeckung der aktuellen und mittelfristigen Nachfrage nach Bauparzellen für die Errichtung von Wohngebäuden im Hauptort Haßfurt.

- b) Nachhaltige Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Leitfadens der lokalen Agenda 21.
- c) Bereitstellung verschiedener Baustrukturen auf darauf ausgerichteten Grundstücksgrößen:  
Einzelhaus/Doppelhaus/Mehrfamilienhaus/Reihenhaus.
- d) Zulassung moderner, zeitgemäßer Gestaltungsformen.
- e) Integration von ruhendem Verkehr in die Erschließungsstruktur.

#### 4.2 Planungsstruktur, Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der Planungsziele wurde das Baugebiet wie folgt strukturiert:

Die Nutzung ist entsprechend § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgelegt. Der Geltungsbereich für die Bebauung sieht insgesamt 40 Bauparzellen vor.

Als Bauweise sind 29 Bauparzellen für Einzelhäuser, 6 Bauparzellen für Doppelhäuser, 4 Bauparzellen für Mehrfamilien- und Reihenhäuser und 1 Bauparzelle für den Gemeinbedarf vorgesehen.

Die Standorte für die Bebauung sind durch die Baugrenzen festgelegt. Eine optimierte Ausrichtung nach Südwesten ist durch eine mögliche Modellstellung im Bebauungsplan aufgezeigt.

Zusammenfassend gliedert sich die Nutzung wie folgt:

<b>Bauweise</b>	<b>Bauparzellen-Zahl</b>
Einzelhäuser	29
Doppelhäuser	6
Mehrfamilien- und Reihenhäuser	4 (6)
Fläche für Gemeinbedarf	1
<b>Bauparzellen gesamt</b>	<b>40</b>

Tendenziell besteht derzeit eine stärkere Nachfrage nach Baugrundstücken mit Flächen zwischen 600 und 700 m<sup>2</sup>. Nur vereinzelt werden Grundstücke um 1.000 m<sup>2</sup> gesucht, v. a. für Reihen- und Mehrfamilienhäuser u. ä.

Im Interesse der Bedarfsgerechtigkeit und Nachhaltigkeit der Bauleitplanung werden daher vermehrt mittlere Grundstücksgrößen ausgewiesen.

Eine Doppelhausbebauung ist nur auf den hierfür vorgesehenen Grundstücken möglich. (Grund hierfür ist die teilweise noch vor dem Verkauf der Grundstücke festzulegende Ver- und Entsorgungsstruktur der sich dabei ergebenden Einzelgrundstücke.)

Die Grundstücksgrößen bewegen sich in folgendem Rahmen:

Größe in m <sup>2</sup>	Anzahl von Bauparzellen
> 300 – 400 m <sup>2</sup>	6 (Doppelhaushälften)
> 500 – 600 m <sup>2</sup>	4
> 600 – 700 m <sup>2</sup>	16
> 700 – 800 m <sup>2</sup>	9
> 800 – 900 m <sup>2</sup>	0
> 1.000 m <sup>2</sup>	5

## 5 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,4 ha. Der Flächenanteil der Externen Ausgleichsfläche umfasst dabei ca. 2,9 ha. Die Flächen gliedern sich hinsichtlich ihrer Nutzung wie folgt auf:

Geltungsbereich Baugebiet	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereiches = Bruttobaufläche	5,5 ha 55.025 m <sup>2</sup>	100,00 % 100,00 %
./. Verkehrsflächen	5.961 m <sup>2</sup>	10,83 %
./. Öffentliche Grünflächen, Anwandwege, Gräben	4.414 m <sup>2</sup>	8,02 %
./. Äußere Erschließung mit Gehweganbindung	9.118 m <sup>2</sup>	16,57 %
./. Öffentliche Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und sonstigen vegetationstechnischen Maßnahmen (Interne Ausgleichsfläche A1)	5.416 m <sup>2</sup>	9,84 %
Nettobaufläche	30.116 m <sup>2</sup>	54,73 %

Geltungsbereich Externe Ausgleichsfläche A2	29.044 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich Baugebiet	55.025 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche der Geltungsbereiche</b>	<b>84.044 m<sup>2</sup></b>

## **6 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen. Für Einfamilienhäuser (Bereich 2) wurde als Grundflächenzahl 0,35 festgesetzt, auch um die Größe der erforderlichen Ausgleichsflächen und die zu erwartende Versiegelung zu minimieren. Die Geschossflächenzahl wird hier mit 0,5 festgesetzt.

Für die Bereiche 1 und 4 wurde als GRZ die Obergrenze von 0,4 zugelassen. Die Geschossflächenzahl braucht dagegen für eine angemessene Bebauung nicht an die Obergrenze der Zulässigen (1,2) heranzureichen und bleibt daher mit 0,7 deutlich darunter.

Für den Bereich 3 wird die GRZ ebenfalls mit 0,4 festgelegt, aufgrund der hier vorgesehenen zweigeschossigen Bebauung liegt die Geschossflächenzahl bei 0,5.

Bei der Zahl der Vollgeschosse wurde die Systematik der Nachbargebiete „Am Osterfeld“ und „Am Osterfeld - Teil 2“ aufgenommen. Die verstärkte zu beobachtende Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden führt dazu, dass im Planungsgebiet generell eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Für den Bereich 1 wird eine dreigeschossige und für den Bereich 3 eine zweigeschossige Bauweise – jeweils nur mit Flachdach – zugelassen. Die Mehrfamilienhäuser im Bereich 1 werden auf 3 Gebäude mit je max. 6 Wohneinheiten begrenzt. Für den Bereich 3 wird die Anzahl der Wohneinheiten je Bauparzelle auf 6 begrenzt.

Damit bei der Bauweise mit Pult- oder versetztem Pultdach keine zu hohen Gebäude entstehen, wurden Dachneigung und beschränkende Höhenfestsetzungen eingefügt.

### **6.3 Bauweise**

Die offene Bauweise soll die kleinformatige Siedlungsstruktur erhalten.

#### **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Der Mindestabstand zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen dient einem städtebaulich ansprechenden Straßenbild und somit der Steigerung der Wohnqualität, damit diese Güter nicht durch eine Masse an parkenden Fahrzeugen gekennzeichnet sind.

### **7 Immissionsschutz**

#### **7.1 Allgemeines**

Im Zuge der Vorermittlung zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs wurden für die in Frage kommenden potentiellen Wohnbauflächen, neben den unter 1.2 bereits aufgeführten Standortuntersuchungen, auch schalltechnische Untersuchungen zur Bauleitplanung beauftragt und durchgeführt.

#### **7.2 Schalltechnische Prüfung für das Plangebiet**

##### **7.2.1 Allgemeines**

Im ersten Lärmgutachten vom 30.11.2012 wurde durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH das Gesamtgebiet „Am Osterfeld - Teil 2“ und „Westlich der Sailershäuser Straße“ geprüft. Hier stellte sich heraus, dass im nördlichen Bereich, in Richtung Sailershäuser Straße, mit zusätzlichen, auf diesen Bereich einwirkenden Immissionen durch den Kreisbauhof und das Schützenhaus zu rechnen ist.

Im Rahmen der Nachberechnung in Februar 2016 wurden, sowohl für das Schützenhaus, als auch für den Kreisbauhof, lärmindernde noch umzusetzende Faktoren in Ansatz gebracht, die eine Erschließung des Planungsgebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ zulassen.

Unter Berücksichtigung der bereits umgesetzten, noch umzusetzender Maßnahmen und einer genauere Zuordnung der zu schützenden Bereiche, wurde mit Datum vom 18.04.2017 eine weitere Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung erstellt. Die sich daraus ergebenden Anforderungen wurden mit entsprechender Darstellung und textlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

### 7.3 Zusammenfassung Immissionsschutz

Entsprechend den schalltechnischen Berechnungen ist davon auszugehen, dass erhebliche Verkehrslärmimmissionen einwirken. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können nachts beinahe im gesamten Planungsbereich nicht eingehalten werden. Eine Zulässigkeit von Wohnbauflächen ist jedoch unter Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schlafräume, Nachtzeit, Spitzenpegel) auf den im BPlan beschriebenen Flächen/Bauparzellen möglich.

Voraussetzung für die Anwendung der durchgeführten Berechnungen ist eine Reduzierung der als Gewerbelärme eingestuftes Geräuschimmissionen aus den Bereichen Kreisbauhof und Schießanlage.

- Die nächtliche Salzbeladung des Kreisbauhofs muss "geräuschlos" über ein Silo erfolgen.
- Beim Schützenhaus ist an der Gewehrhalle eine Torkonstruktion mit entsprechend gedämmtem Pufferraum einzubauen und an der Pistolenhalle ist eine immissionswirksame Pegelreduzierung erforderlich.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch die Stadt Haßfurt forciert.

Es ist davon auszugehen, dass die vorgesehenen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen dem Schutzbedürfnis der Grundstücke ausreichend Rechnung tragen.

## 8 Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftspflege

Mit den Maßnahmen zur Grünplanung und Landschaftspflege setzen sich der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) jeweils vom 16.05.2017 auseinander (vgl. Anlagen).

Die über den Bebauungsplan festgesetzte Externe Ausgleichsfläche A2 wird mit einem Flächenanteil von 16.864 m<sup>2</sup> dem Baugebiet „Westlich der Sailershäuser Straße“ zugeordnet.

Der verbleibende Anteil von 12.180 m<sup>2</sup> wird dem Ökokonto der Stadt Haßfurt gutgeschrieben.

## **9 Bodenordnung, Erschließungskosten**

Die Erschließungsflächen im Planungsbereich befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Haßfurt. Für noch fehlende Flächen im Zusammenhang mit der verkehrstechnischen Anbindung des Baugebietes ist noch ein Grunderwerb vorgesehen. Entsprechende Verhandlungen werden zur Zeit durch die Stadt Haßfurt geführt.

Die Stadt Haßfurt lässt die Bodenordnungsmaßnahmen vom Vermessungsamt Schweinfurt durchführen. Die Erschließungsmaßnahmen werden von der Stadt Haßfurt durchgeführt. Die umlagefähigen Erschließungskosten werden voraussichtlich im Rahmen der Grundstückskaufverträge auf die Grundstücke umgelegt.

## **10 Interessen der Nachbargemeinden**

Die Stadt Haßfurt verliert bei ihrer Bauleitplanung die Interessen ihrer Nachbargemeinden nicht aus dem Blickfeld. Die bereits bekannten Interessenten für Bauplätze sind nicht schwerpunktmäßig Einwohner aus dem Landkreis Haßberge, sondern stammen aus den Räumen Bamberg und Schweinfurt, aus Haßfurt selbst, vereinzelt natürlich auch aus dem Landkreis Haßberge.

Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass der eine oder andere Interessent aus einer Nachbargemeinde einen zentraleren Ort sucht, um sich niederzulassen. Würde die Stadt Haßfurt kein Wohnbauland anbieten, wäre nicht automatisch sichergestellt, dass solche Personen dann im Heimatort verbleiben werden. Vielmehr ist ebenso wahrscheinlich, dass sie sich dann Bamberg oder Schweinfurt zuwenden und somit dem gesamten Landkreis Haßberge verloren gehen würden.

Mit dem Neubaugebiet investiert die Stadt Haßfurt in die Zukunft. Haßfurt ist Mittelzentrum und muss zentrale Aufgaben erfüllen und für sein Umland wichtige Dinge bereitstellen. Wenn Haßfurt seinen Bevölkerungsstand stabil halten kann, erhält es seine Fähigkeit, diese Pflichten erfüllen zu können, wie z. Bsp. vielfältige überörtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen aller Art, soziale Einrichtungen, Behörden, reichhaltiges Kulturangebot, Sportstätten usw.

Die Umlandgemeinden werden hierdurch nicht etwa geschwächt, sondern profitieren dadurch von Haßfurt, weil ihre Einwohner weiterhin diese Infrastruktur in Haßfurt und somit in ihrer Nähe vorfinden. Haßfurt steht nicht mit seinen Nachbargemeinden und -städten im Wettbewerb, sondern mit den Oberzentren Bamberg und Schweinfurt und schafft durch eigene Kraft eine stabile Grundlage für ihre Nachbargemeinden.

## 11 Verfahren

Für das Verfahren wird ein Bauleitplanverfahren nach BauGB durchgeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung ist in den §§2 ff. des BauGB geregelt.

Die zu beteiligenden Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage 1 enthalten.

Haßfurt, den 16. Mai 2017

Haßfurt, den 13. Juli 2017

Ergänzt:

Haßfurt, den 13. Juli 2017

Für die Sachbearbeitung:

Stadt Haßfurt



Dipl.-Ing. (FH) Kai Niedergesäß  
INGENIEURBÜRO  
ALKA



Dipl.-Ing. (FH) Perry Alka

**Günter Werner**  
Erster Bürgermeister

## Anlagen

Liste der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 13.07.2017

Umweltbericht vom 16.05.2017

saP-Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.05.2017

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung vom 18.04.2017