

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“

## **VORHABEN**

1. Änderung Bebauungsplan  
„Schlettach Teil 2“

## **LANDKREIS**

Haßberge

## **VORHABENSTRÄGER**

Stadt Haßfurt  
Hauptstraße 5  
97437 Haßfurt

## **VERFASSER**

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt

Haßfurt, 16. JAN. 2023

  
Günther Werner  
Erster Bürgermeister

Haßfurt, 16.01.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziel der Bebauungsplanung .....	3
2.	Verfahrensverlauf .....	3
3.	Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan .....	4
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange und wesentlichen Stellungnahmen nach § 10a Abs. 1 BauGB im Rahmen des Beteiligungsverfahrens .....	4
4.1	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB .....	4
4.2	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB .....	7
4.3	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der nochmaligen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB .....	7
4.4	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB .....	7
5.	Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....	8
6.	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	8

## **1. Ziel der Bebauungsplanung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 22.09.2020 durch den Bau- und Umweltausschuss der Stadt Haßfurt als Satzung beschlossen und ist seit dem 25.09.2020 rechtskräftig. Anlass und Hintergrund der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Schlettach Teil 2" war die Bereitstellung von Bauland für gewerbliche Nutzungen. Damals wie heute, gab es bei der Stadt Haßfurt Anfragen mehrerer Gewerbebetriebe für entsprechende Bauflächen. Jedoch waren keine geeigneten und planungsrechtlich gesicherten Flächen verfügbar. Zweck des ursprünglichen Bebauungsplans war es daher, den Bestand an gewerblicher Bauflächen zu erhöhen und die Entwicklung der Stadt im Hinblick auf die Bereitstellung von Gewerbeflächen sicherzustellen.

Zwischenzeitlich liegen der Stadt Haßfurt nun konkrete Gesuche von Betrieben vor, die im neuen Gewerbegebiet bauen wollen. Damit verbunden ist eine Neustrukturierung der bisherigen Parzellierung des geplanten Gewerbegebiets, einschließlich der Aufteilung von Verkehrsflächen und öffentlichen Stellplätzen sowie der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom, Wasser, Abwasser). Dies geschieht im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

## **2. Verfahrensverlauf**

Der Stadtrat der Stadt Haßfurt hat in der Sitzung vom 25.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schlettach Teil 2“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ i.d.F. vom 18.07.2022 hat in der Zeit vom 10.08.2022 bis 09.09.2022 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ i.d.F. vom 18.07.2022, hat in der Zeit vom 10.08.2022 bis 09.09.2022 stattgefunden.

Die aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen fortgeschriebenen Verfahrensunterlagen i.d.F. vom 30.09.2022 wurden vom Stadtrat mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 10.10.2022 anerkannt und dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ i.d.F. vom 30.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2022 bis 21.11.2022 beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ i.d.F. vom 30.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2022 bis 21.11.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Haßfurt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.12.2022 die 1. Änderung Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 12.12.2022 als Satzung beschlossen.

### **3. Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist „dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“ Hierzu dient der vorliegende Bericht.

### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange und wesentlichen Stellungnahmen nach § 10a Abs. 1 BauGB im Rahmen des Beteiligungsverfahrens**

Nachfolgende unter Pkt. 4.1 bis 4.4 aufgelisteten inhaltlich wesentlichen Stellungnahmen, wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegeben, geprüft und durch den Stadtrat bzw. den Bau- und Umweltausschuss abgewogen. Die Inhalte der wesentlichen Stellungnahmen wurden im Nachfolgenden in Überbegriffen zusammengestellt. Eine Übersicht aller behandelten Stellungnahmen sowie Einzelheiten der Abwägungen können den jeweiligen Beschlussbuchauszügen der jeweiligen Stadtrats- bzw. Bau- und Umweltausschusssitzungen entnommen werden. Die gefassten Beschlüsse fanden Eingang in die Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“.

#### **4.1 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

##### **Landratsamt Haßberge - Baurecht, Stellungnahme vom 13.09.2022**

Das Landratsamt regt an die geänderte Festsetzung zur Einfriedung zum besseren Verständnis und der Vermeidung von Abweichungen nochmals weiter zu konkretisieren.

→ **Die Anregung des Landratsamtes wurde berücksichtigt. Die Festsetzung wurde nochmals konkretisiert.**



**Landratsamt Haßberge - Immissionsschutz, Stellungnahme vom 13.09.2022**

Sollte sich an der Vorbelastung nichts geändert haben, wird mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan nach Ansicht des Landratsamtes der Lärmsituation an diesem Standort ausreichend Rechnung getragen. Es sollte jedoch eine Bestätigung durch den Gutachter erfolgen, dass sich an der gewerblichen Vorbelastung gegenüber dem Betrachtungsstand des schalltechnischen Gutachtens vom 10.04.2019 nichts geändert hat.

→ **Nach Kenntnisstand der Stadtverwaltung Haßfurt haben sich an der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld keine Änderungen ergeben, die eine immissionschutzfachliche Neubeurteilung ergeben würden. Somit haben sich die gewerblichen Vorbelastungen gegenüber dem Gutachten vom 10.04.2019 nicht verändert.**

**Die schalltechnischen Untersuchung vom 21.06.2022 wird um die Bestätigung, dass sich an der gewerblichen Vorbelastung gegenüber dem Betrachtungsstand des schalltechnischen Gutachtens vom 10.04.2019 nichts geändert hat, durch den Fachgutachter ergänzt.**

Weiter sollte gemäß Landratsamt beachtet werden, dass entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung bei allen Grundstücken nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zur Nachtzeit gegeben ist. Einzelne Ereignisse können während der Nachtzeit vermutlich realisiert werden. Bei den Flächen GEe2a, GEe2b, GEe3, GEe4, GEe6 ist eine nächtliche gewerbliche Nutzung vermutlich nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich.

→ **Kenntnisnahme, die Stadt Haßfurt ist sich den Ergebnissen des Gutachtens bewusst. Künftige Gewerbebetriebe unterliegen den Einschränkungen der Emissionskontingente.**

**Landratsamt Haßberge - Abfallrecht, Stellungnahme vom 13.09.2022**

Das Landratsamt weist darauf hin, dass keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altlasten im Planungsbereich vorliegen. Insofern besteht aus abfallrechtlicher Sicht Einverständnis mit der Realisierung des Vorhabens. Es wird jedoch angeregt einen Hinweis auf den Plan aufzunehmen, dass bei Auftreten etwaiger Verdachtsmomente auf Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen ist.

→ **Der Hinweis wurde wie vorgeschlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.**

**Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 30.08.2022**

Das Landesamt für Umwelt weist darauf hin, dass im Plangebiet keine konkreten Georisiken bekannt sind. Der Untergrund besteht allerdings aus Myophorienschichten, die potenziell Gips enthalten können. Sollte noch Gips vorhanden sein, sind unterirdische Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr nicht auszuschließen.

→ **Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.**

**Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 13.09.2022**

Die Bayernwerk Netz GmbH bittet die im Bereich der 110-kV-Freileitung sowie dem 20-kV-Kabel zu beachtenden Belange und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

→ **Die im Bereich der Leitungstrassen zu beachtenden Punkten wurden im Planteil unter „V. Hinweise“ aufgenommen.**

**PLEdoc GmbH, Stellungnahme vom 29.08.2022**

Die PLEdoc GmbH weist darauf hin, dass im Plangebiet eine Ferngasleitung in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse) verläuft. Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens mit Gebäuden gleich welcher Art ist grundsätzlich nicht zulässig. Die Baugrenzen sind entsprechend an die äußeren Schutzstreifengrenzen anzupassen, um eine nach den technischen Regelwerken unzulässige Be- und Überbauung der Leitung auszuschließen.

Die Ausweisung privater Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen ist aber grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m auszulegen. Die Leitungseigentümerin behält es sich vor, für die Überführungsbereiche der Rohrleitung(en) eine rechnerische/technische Überprüfung durch einen Sachverständigen einzuholen, die als Ergebnis Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen ergeben kann. Detaillierte Planunterlagen sind der PLEdoc GmbH zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

→ **Nach Rücksprache mit der PLEdoc wird die Baugrenze im Planteil entsprechend an den Schutzzonenbereich der Ferngasleitung angepasst. Dennoch sind im Bereich des Schutzstreifens private Stellplätze und Verkehrsflächen, bei ausreichender Leitungsüberdeckung zulässig. Ein Teilbereich des Schutzstreifens wird daher im Planteil als Fläche für Nebenanlagen (Zweckbestimmung: Stellplätze) festgesetzt. Die PLEdoc weist darauf hin, dass vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe des Schutzstreifens die PLEdoc in jedem Falle zu benachrichtigen ist, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch den zuständigen Beauftragten der PLEdoc in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.**

**Der Hinweis zur Überplanung des Schutzstreifens durch Verkehrswege und Pkw-Stellflächen und der dafür notwendigen rechtzeitigen Beteiligung der PLEdoc wird in den Bebauungsplan aufgenommen.**

Die PLEdoc GmbH hält es außerdem für zweckmäßig für die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Ferngasleitung Geh, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen, um den besonderen Schutz der Anlagen zu gewährleisten.



- Die Stadt Haßfurt ist Eigentümerin der relevanten Grundstücke. Im Rahmen von Grundstücksveräußerungen an potenzielle Gewerbetreibende wird die Stadt Haßfurt vertraglich entsprechende Grunddienstbarkeiten zugunsten der PLEdoc festhalten. Die genaue Ausgestaltung der Grunddienstbarkeiten stimmt die Stadt Haßfurt im jeweiligen Einzelfall mit der PLEdoc ab.

Zuletzt weist die PLEdoc GmbH noch darauf hin, dass innerhalb der Schutzstreifengrenzen eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (hier geplant: Abwasser) liegt. Dabei ist zu beachten, dass das Einleiten von Oberflächenwässern/aggressiven Abwässern in den Schutzstreifenbereich unzulässig ist. Niveauänderungen im Schutzstreifenbereich sind nur nach vorheriger Absprache statthaft.

- Konkrete Auflagen der PLEdoc sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

#### **4.2 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Es wurden keine Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit abgegeben.

#### **4.3 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der nochmaligen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

##### **Landratsamt Haßberge - Immissionsschutz, Stellungnahme vom 17.11.2022**

Gemäß Landratsamt sollte beachtet werden, dass entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung bei allen Grundstücken nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zur Nachtzeit gegeben ist. Einzelne Ereignisse können während der Nachtzeit vermutlich realisiert werden. Bei den Flächen GEe2a, GEe2b, GEe3, GEe4, GEe6 ist eine nächtliche gewerbliche Nutzung vermutlich nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich.

- Kenntnisnahme, die Stadt Haßfurt ist sich den Ergebnissen des Gutachtens bewusst. Künftige Gewerbebetriebe unterliegen den Einschränkungen der Emissionskontingente.

#### **4.4 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wurden keine Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit abgegeben.

**5. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Bei der Planung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes, sodass ein neuer Alternativstandort für die Planung des Gewerbebetriebes nicht in Betracht gekommen ist. Gleichwohl soll durch die Bebauungsplanänderung eine auf die Erfordernisse künftiger Bauherren besser angepasste Nutzbarkeit und somit insgesamt eine schnellere Erschließung des Gewerbegebietes ermöglicht werden.

**6. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Da sich mit der vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Änderungen in der Struktur und der räumlichen Ausdehnung des geplanten Gewerbegebietes ergeben und es sich hierbei um die Änderung eines seit dem Jahr 2020 rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, erfolgt im Rahmen der 1. Änderung lediglich eine kurze Zusammenfassung der Umweltbelange, wobei die Auswirkungen der Änderungen auf die einzelnen Schutzgüter behandelt werden.

Im Zuge der 1. Änderung wurde die Katastergrundlage entsprechend des aktuellen Katasters aktualisiert, sodass sich eine geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereichs nach Norden ergibt. Dieser zusätzliche 1 m breite Streifen wird der Ausgleichsfläche A1 und dem bereits geplanten Anwandweg zugeschlagen, sodass hierdurch keine zusätzliche Versiegelung entsteht. Ansonsten finden lediglich Umnutzungen von bereits geplanten Verkehrs-, Versorgungs- und Gewerbeflächen statt.

Gegenüber dem bereits rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebiet lassen die Änderungen keine zusätzlichen Emissionen und keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion erwarten, sodass das Schutzgut Mensch nicht beeinträchtigt wird.

Da die 1. Änderung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung oder grundlegenden Nutzungsänderungen nach sich zieht, sind auch keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Luft und Klima sowie das Landschaftsbild zu erwarten. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Lebensraumverbesserung und Einbindung in die Landschaft festgesetzten Eingrünungen auf öffentlichen Flächen bleiben in ihrer Ausprägung und in ihrem Umfang erhalten. Lediglich das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte private Heckenpflanzgebot wird in der 1. Änderung um etwa 12 m verkleinert. Zudem entfallen die geplante Wendeschleife und somit auch die Pflanzung eines Einzelbaumes innerhalb der Wendeschleife. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind unverändert gültig und zu beachten. Zudem behalten die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen ihre Gültigkeit und können somit ebenfalls den Verlust von Lebensräumen und



Bodenfunktionen kompensieren. Für das Schutzgut Wasser stellen die Erweiterung der Fläche für Regenrückhaltung und die neu geplante Regenwasserbehandlung eine Verbesserung dar.

Geschützte Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“ gemäß des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bilanziert. Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Versiegelung nach sich zieht, wird auf eine erneute Bilanzierung verzichtet.

### AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 16.01.2023



---

Markus Schlichting  
Abteilung Städtebau



---

Christiane Michaely  
Abteilung Landschaftsarchitektur

