

BEGRÜNDUNG

Zum Vorentwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans vom 25.02.2025

VORHABEN

19. Änderung Flächennutzungsplan
Bereich „Gewerbegebiet Ost“
Stadt Haßfurt

LANDKREIS

Haßberge

VORHABENSTRÄGER

Stadt Haßfurt
Hauptstraße 5
97437 Haßfurt

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 25.02.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.2	Ziel und Zweck der Planung	5
1.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	6
2.	Bestandssituation	8
2.1	Bebauung und Nutzung.....	8
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	9
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	9
2.4	Wasserwirtschaft	10
2.5	Altlasten, Bodenschutz	12
2.6	Baugrundgutachten	12
2.7	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV	13
2.8	Ver- und Entsorgung.....	13
3.	Verfahrenshinweise	18
3.1	Art des Verfahrens.....	18
3.2	Prüfung UVP-Pflicht.....	18
3.3	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	18
4.	Planungsvorgaben.....	18
4.1	Landesentwicklungsplan.....	18
4.2	Regionalplan.....	20
4.3	Flächennutzungsplan.....	22
4.4	Bestehende Bebauungspläne	23
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet.....	24
5.	Planinhalte und Begründung	24
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	25
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	25
6.2	Umweltschutz	25
6.3	Klimaschutz	26
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	26
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	27
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	27
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	27
6.8	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	27
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften.....	28

6.10	Belange der Wirtschaft	28
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	28
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	28
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens.....	28
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit.....	28
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen	28
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung	29
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	29
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	29
6.19	Belange des Hochwasserschutzes.....	29
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	29
6.21	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	29
7.	Flächenbilanz.....	30
8.	Bodenordnerische Maßnahmen	30

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Umweltbericht (BAURCONSULT, Haßfurt, 25.02.2025)

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Firma Benkert Dachbegrünung hat der Stadt Haßfurt mitgeteilt, dass für den Bereich südlich der Kreisstraße HAS 10 (Prappacher Straße) und westlich der Straße Godelstatt eine Bauabsicht für die Neuerrichtung des betrieblichen Firmensitzes besteht. Beim vorgesehenen Plangebiet handelt es sich um eine noch unbebaute Ackerfläche im Osten der Stadt Haßfurt. Dabei soll das Bauvorhaben im östlichen Teil durch eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan 6. Änderung und Neufassung mit Erweiterung „Gewerbegebiet Ost - nördlicher Teil“ (25.09.2015) realisiert werden, wodurch Baurecht in diesem Bereich bereits vorhanden ist. Da für die Erweiterung des Plangebietes im westlichen Teilbereich weder ein Bebauungsplan noch eine Gewerbeflächenausweisung im entsprechenden Flächennutzungsplan vorliegt, muss für die planungsrechtliche Umsetzung sowie zur Realisierung der zukünftig beabsichtigten gewerblichen Nutzung des Gesamtvorhabens auch für diesen Teilbereich Baurecht über einen Bebauungsplan aufgestellt werden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Haßberge wird dieser gemäß § 12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert, so dass sich die 13. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Haßfurt entwickelt (Parallelverfahren). Die hierfür notwendigen Aufstellungsbeschlüsse hat der Stadtrat der Stadt Haßfurt in der Sitzung am 17.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der vorliegenden 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für die im Kapitel 1.1 erläuterten Vorhaben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient dabei dem Zweck, dass sich die im Parallelverfahren aufzustellende 13. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Gemäß Baugesetzbuch sind die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Demnach sollen Bauleitpläne u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Dabei sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-

Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Bei der Planung handelt es sich um die Verlagerung und Neuansiedlung eines Betriebes aus der Region in die Stadt Haßfurt zur Optimierung der betriebseigenen Abläufe. Dies entspricht einerseits den wirtschaftlichen Belangen des ansässigen Gewerbes für eine zukünftige Entwicklung sowie andererseits den Belangen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (Innen- vor Außenentwicklung, Nachverdichtung) an einem hierfür geeigneten Standort. Die Belange des Umweltschutzes sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wurden im Rahmen entsprechender fachlicher Untersuchungen überprüft, die der Begründung als Anlage beiliegen (siehe Anlage 1 „Umweltbericht“). Im parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren werden darin auch notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen definiert, die in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen wurden. Weiter wurde im Umweltbericht (siehe Anlage 1) zum parallelen Bebauungsplanverfahren der notwendige Kompensationsbedarf ermittelt und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich und Artenschutz vorgeschlagen.

Somit wird ein Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen geleistet.

1.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

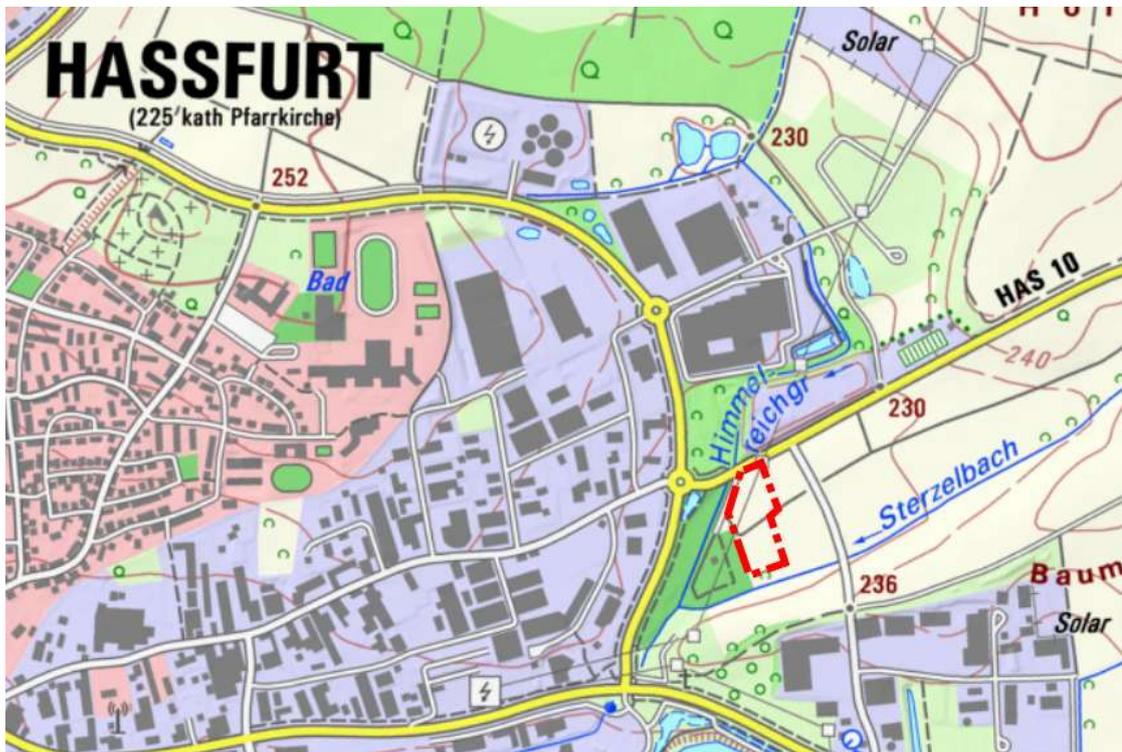


Abb. 1: Lage des Plangebietes südlich der Kreisstraße HAS 10, Geltungsbereich 19. Änderung Flächennutzungsplan rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung; EuroGeographics)

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von rd. 1,5 ha und befindet sich südlich der Kreisstraße HAS 10 innerhalb der Gemarkung Haßfurt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst die Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 2612, 2618/2, 2619, 2620 und 2621 – jeweils Gemarkung Haßfurt.

Das Plangebiet wird dabei wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Anschluss an die bestehende Kreisstraße HAS 10 (Prappacher Straße) (Fl. Nr. 2552)
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Rahmen der bestehenden 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits als Gewerbeflächen ausgewiesen sind (Fl. Nrn. 2612, 2618/2 und 2621)
- im Süden durch die Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 2619, 2620 und 2621
- im Westen durch den Flurweg 2618/2 sowie ein den bestehende Dauerkleingärten (Fl. Nrn. 2610) vorgelagerten Streifen des Grundstücks Fl. Nr. 2619

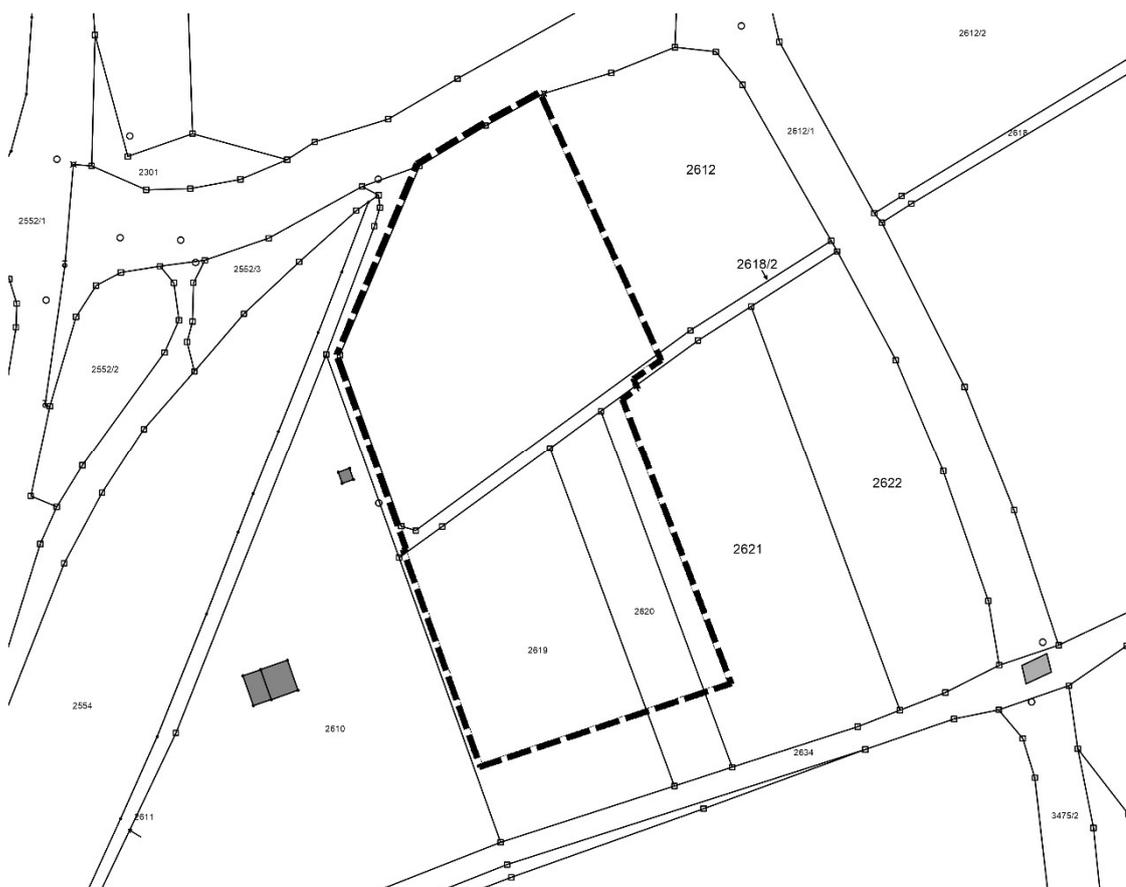


Abb. 2: Übersicht der Flurstücke im Kataster; Geltungsbereich 19. Änderung Flächennutzungsplan schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich wurden noch nicht durch die bisherige Siedlungsentwicklung überformt. Die Eigentums- und Nutzungssituation stellt sich dabei wie folgt dar:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
2612 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Fläche (Grünfläche)	
2618/2 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Fläche (Zuweg)	
2619 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)	
2620 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)	
2621 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)	

Für die Realisierung des vorliegenden 19. Änderung des Flächennutzungsplanes müssen im weiteren Verlauf alle Grundstücke in das Eigentum des Vorhabensträger übergehen. Aktuelle Verhandlungen diesbezüglich werden von der Kämmerei der Stadt Haßfurt in Abstimmung mit dem Vorhabensträger koordiniert und im Durchführungsvertrag festgehalten.



Abb. 3: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich 19. Änderung Flächennutzungsplan schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine bekannten Baudenkmäler. Etwaige Bodendenkmäler im Geltungsbereich im Plangebiet sind nicht bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

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 (2) BayDSchG:

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

Aus der nachfolgenden Abbildung des Bestandsplans zum „Schutzgut Arten- und Lebensräume“ (Auszug aus dem Umweltbericht) ist eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes zu entnehmen. Die in der rechten Abbildung dargestellten Flächen entsprechen der Einschätzung der Nutzungen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan "6. Änderung und Neufassung mit Erweiterung Gewerbegebiet Ost - nördlicher Teil" (25.09.2015). Die in der linken Abbildung dargestellten Flächen entspricht der heutigen tatsächlichen Nutzung im Plangebiet. Eine Beschreibung des Bestandes kann dem Umweltbericht (siehe Anlage 1) entnommen werden. Des Weiteren ist dem Umweltbericht eine Beschreibung des Natur- und Artenschutzes zu entnehmen.



Biotop- und Nutzungstypen

(lt. Biotopwertliste zur Anwendung der Bay. Kompensationsverordnung)

BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung

■ V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt

BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

■ A11 Acker, intensiv genutzt

■ F211 Graben, naturfern

■ S22 Sonstige naturferne bis künstliche Stillgewässer

■ V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt

■ V331 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, unbewachsen

■ X2 Gewerbe-/Industriegebiet mit typischen Freiräumen

BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung

■ B112 Mesophile Hecke

■ K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abb. 4: Bestandsplan gem. tatsächlichem Bestand und festgesetzter Nutzung gem. rechtskräftigem Bebauungsplan "6. Änderung und Neufassung mit Erweiterung Gewerbegebiet Ost - nördlicher Teil" (2015), Geltungsbereich 19. Flächennutzungsplanänderung schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanes liegt weder innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes noch innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

Jedoch befindet sich im Bereich des bestehenden Flurweges (Fl. Nr. 2618/2) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Grundwassermessstelle, welche zur Überwachung der ehemaligen Deponie Prappacher Straße dient. Am Rande der beabsichtigten 19. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich ebenfalls drei Grundwassermessstellen.

Nach Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen vom 03.02.2025 aus dem vorgezogenen Scoping-Verfahren ist das Monitoring im Zuge der Belastung der ehemaligen Deponie Prappacher Straße mittlerweile eingestellt. Ein ordnungsgemäßer Rückbau sollte dementsprechend möglich sein. Somit wird die Grundwassermessstelle nach Abstimmung mit dem Vorhabensträger zurückgebaut. Näheres ist im weiteren Bauleitplanverfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit entsprechend in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen abzuklären.

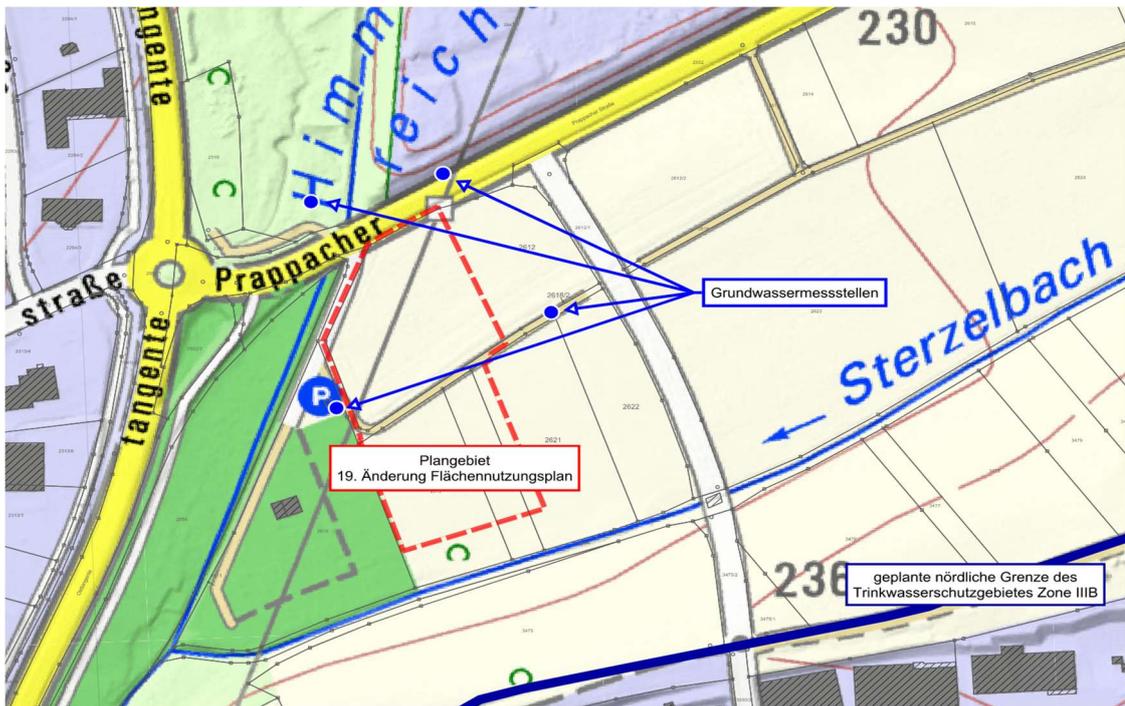


Abb. 5: Vorgaben Trinkwasserschutz Grundwassermessstellen, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Weiter liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer amtlich kartierten Hochwassergefahrenfläche, sowie nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets und den dazugehörigen Hochwassergefahrenflächen $HQ_{Häufig}$, HQ_{100} sowie HQ_{Extrem} . Jedoch befindet sich das Plangebiet in einem wassersensiblen Bereich des angrenzenden Sterzelbaches und Himmelreichsgrabens. Nach Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen vom 03.02.2025 aus dem vorgezogenen Scoping-Verfahren ist in dieser Lage z.B. bei Starkregen eine flächige Sammlung von Niederschlagswasser und damit verbundene Überflutungen möglich. Es wird daher bereits in der Planung empfohlen, dies zu beachten und z.B. durch Schwellen bei den Gebäude-Öffnungen zu berücksichtigen.

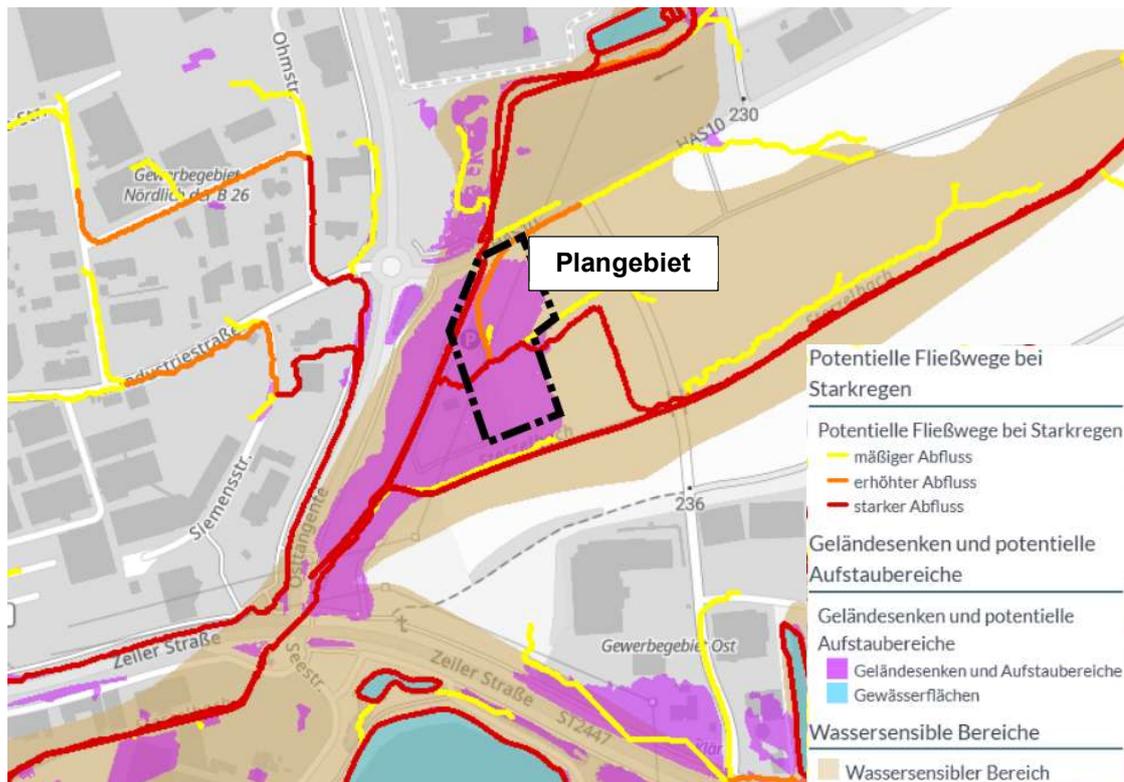


Abb. 6: Potenzielle Fließwege bei Starkregen, Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche und Wassersensible Bereiche, Geltungsbereich 19. Änderung Flächennutzungsplan schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt)

2.5 Altlasten, Bodenschutz

Altablagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.02.2025 aus dem vorgezogenen Scoping-Verfahren sind Eingriffe in Böden so weit wie möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Der Boden soll nach Abschluss der Baumaßnahme und der Rekultivierung möglichst vollständig wiederhergestellt werden und seine natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG wahrnehmen können. Die Verwendung und der Einbau von unbelebtem Boden sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären und bestehende Drainagen zu erhalten. Nach Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen vom 03.02.2025 aus dem vorgezogenen Scoping-Verfahren sind weiterhin die allgemeinen Hinweise bzgl. Bodenschutz (z.B. Schutz des Mutterbodens, Schutz vor Verdichtung) sowie bzgl. Altlasten im weiteren Verfahren in die Unterlagen aufzunehmen.

2.6 Baugrundgutachten

Für das Plangebiet liegen der Stadt Haßfurt drei Baugrundgutachten des Verfassers Prof. Dr. Biedermann Geotechnisches Institut aus den Jahren 2009, 2010 und 2014 zu Untersuchungen im Umfeld des Plangebietes vor. Aufgrund des Alters sowie der damit verbundenen nur noch bedingten Aussagekraft wird empfohlen, vor Erschließungsbeginn durch den Bauherrn ein eigenständiges Gutachten anfertigen zu lassen.

2.7 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft die Prappacher Straße (Kreisstraße HAS 10), die das Plangebiet an den übergeordneten PKW- und LKW-Verkehr anbindet.

Weiter grenzt das Plangebiet im Osten an die Straße Godelstatt an, welche eine Verbindung zum unmittelbar benachbarten Gewerbegebiet herstellt. Die äußere Erschließung verläuft somit über diese Straßen. Die interne Erschließung erfolgt über einen Ein- und Ausfahrtsbereich auf der östlichen Seite des Plangebietes als private Verkehrsfläche über die Straße Godelstatt. Weiter finden sich im südlich benachbarten Gewerbegebiet Bushaltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit, jedoch noch ohne Anbindung durch einen Gehweg.



Abb. 7: Äußere Erschließung des Plangebiets über das Straßennetz mit Bushaltestellen, Plangebiet 19. Änderung Flächennutzungsplan rot (Kartengrundlage: BayernAtlas – Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics).

2.8 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich relevante Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie angrenzend an das Plangebiet bereits diverse Leitungstrassen. Bzgl. der Anbindung des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungssysteme wird auf die Ausführungen verwiesen:

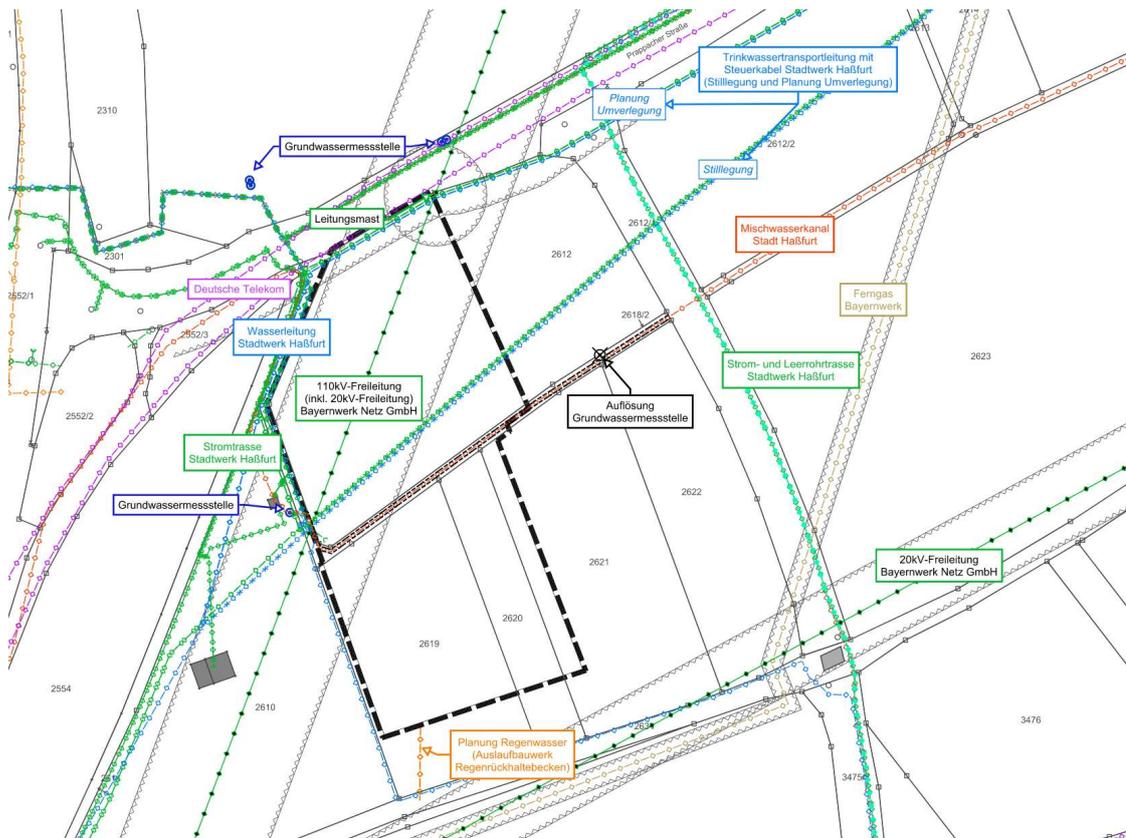


Abb. 8: Ver- und Entsorgung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 13. Änderung „Gewerbegebiet Ost“, Geltungsbereich 19. Änderung Flächennutzungsplan schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Entwässerung (Kanalisation):

Ein bestehender Mischwasserkanal der Stadt Haßfurt verläuft unterirdisch unter dem aktuell bestehenden Erdweg im Plangebiet von östlicher in westlicher Richtung. Für diesen Kanal wurde zur Sicherung der Zugänglichkeit eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für die Stadt Haßfurt festgelegt. Die bestehende Grundwassermessstelle wird nach Abstimmung mit dem Vorhabensträger aufgelöst und zurückgebaut. Für nähere Erläuterungen wird entsprechend auf Kap. 2.4 verwiesen.

Nach Stellungnahme des Landratsamtes Haßberge Gesundheitsamt vom 13.02.2025 aus dem vorgezogenen Scoping-Verfahren kann das anfallende Niederschlagswasser vermutlich nicht direkt versickern, da in den unteren Schichten tragfähige Schichten aus Schluffen und Tonen bestehen und die oberen Schichten aus verwitterten Ton-, Mergel-, Kalksteinen. Für das geplante Vorhaben soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen.

Ein entsprechender Standort für eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ist im parallelen Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Form eines Regenrückhaltebeckens im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes vorgesehen. Zur Ableitung des anfallenden Regenwassers ist ein unterirdischer Regenwasserkanal in der Funktion als Auslaufbauwerk von Beginn des Regenrückhaltebeckens zum Sterzelbach als Vorfluter geplant.

In diesem Zusammenhang erfolgt eine Querung der öffentlichen Grünfläche (Fl. Nr. 2619) durch diesen entsprechenden Überlauf des Regenrückhaltbeckens zum Sterzelbach, was eine entsprechende Regelung zwischen Bauherrn und Stadt im Durchführungsvertrag erforderlich macht. Schließlich erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den Sterzelbach. Weiterhin ist für die Ableitung von Brauch- und Schmutzwässern ein Anschluss an die Kläranlage Haßfurt beabsichtigt.

Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung in Haßfurt erfolgt über das Stadtwerk Haßfurt. Eine bereits bestehende unterirdische Zubringerleitung versorgt die Ortsteile Prappach sowie die Stadt Königsberg i. Bay. mit Wasser und verläuft durch den nördlichen Teil des Plangebietes.

Westlich existiert bereits eine Übergabestation, über welche das Plangebiet künftig an die Versorgung angeschlossen werden soll. Das Stadtwerk Haßfurt weist in seiner Stellungnahme aus dem vorgezogenen Scoping-Verfahren vom 05.02.2025 darauf hin, dass es sich der bestehenden Trinkwassertransportleitung um kritische Infrastruktur handelt, da diese die Ortschaften des Netzgebietes sowie den Zweckverband Königsberg mit Wasser versorgt und eine Havarie eine Unterbrechung der Wasserversorgung zur Folge hat. Weiterhin wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- Eingetragene beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zur Verlegung und zum Unterhalt einer Wasserversorgungsleitung (06.03.1979)
- Verbot des Errichtens von Gebäuden sowie der Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen, welche das Bestehen bzw. den Erhalt der Versorgungsleitung beeinträchtigen, auf dem Grundstücksstreifen, in dem die vorgenannten Versorgungsleitungen verlaufen für die Dauer des Bestehens
- Im Falle der beabsichtigten Bodenaufschüttung von Seiten des Bauherrn Gefährdung der Versorgungsleitung durch die damit einhergehenden Baumaßnahmen.

Nach Abstimmung der Projektbeteiligten wird eine Stilllegung der aktuellen Trasse sowie eine Neuverlegung im Norden des Plangebietes angestrebt. Das weitere Verfahren bezüglich der Trinkwassertransportleitung wird schließlich in Kap. 5.9 (Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen) der parallelen Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan näher erläutert.

Nach Rückmeldung des Ingenieurbüros ALKA vom 17.02.2025 zur Löschwassergrundversorgung liegt das Plangebiet in der Mittelzone Haßfurt (Hochzone II) und wird vom Hochbehälter Prappach versorgt. Bei der Einspeisung von der Zubringerleitung in die Mittelzone über den Wasserzählerschacht bei der benachbarten Kleingartenanlage wird der anstehende Druck über ein Druckreduzierventil soweit auf ca. 280 m üNN abgemindert, dass der Ruhedruck im Bereich der Fl.Nr. 2612 an der Prappacher Straße ca. 5 bar beträgt. Nach dem Abgabeschacht wird das Wasser in nördliche Richtung über die DN 200 PVC und in südliche Richtung über die DN 225

PE verteilt. Für eine Bereitstellung von Löschwasser kann auf die nächstgelegenen Unterflurhydranten UH099 im nordwestlichen Quadranten des „Prappacher Kreisels“, sowie den Unterflurhydrant UH470 an der südwestlichen Ackerecke der Fl.Nr. 2619 zurückgegriffen werden. Erstgenannter befindet sich in ca. 200m Entfernung, wobei im Einsatzfall eine Querung der Kreisstraße HAS 10 („Prappacher Straße“), sowie des Kreisverkehrs erforderlich wird. Der zweitgenannte Hydrant befindet sich ebenfalls in ca. 200 m Entfernung am Rande eines unbefestigten Weges. Über beide Hydranten kann eine Löschwassermenge von 13,3 l/s und somit insgesamt 26,6 l/s bereitgestellt werden. Der Hochbehälter Prappach verfügt insgesamt über ein Volumen von 1.500 m³. Über das Rohrleitungsnetz der Stadtwerk Haßfurt GmbH ist eine Entnahmemenge von 26,6 l/s möglich, so dass im Löschbereich eine Löschwassermenge von 200 m³ (96 m³/h über einen Zeitraum von 2h) bereitgestellt werden kann. Eine direkte Löschwasserentnahme aus der Fernleitung DN 250 AZ ist aufgrund der Druckverhältnisse und des Rohrleitungsmaterials nicht zu empfehlen.

Strom:

Bestehende Stromleitungen befinden sich sowohl im Plangebiet als auch außerhalb. Durch den nördlichen Bereich parallel zur bestehenden Trinkwassertransportleitung und am Rand des Plangebiets in der Prappacher Straße verläuft ein Stromkabel (Bayernwerk Netz GmbH, Stadtwerk Haßfurt). Im Zuge der vorgesehenen Stilllegung und anschließenden Neuverlegung der Trinkwassertransportleitung, wird auch das benachbarte Stromkabel stillgelegt und zusammen mit der Trinkwassertransportleitung am Rand der Kreisstraße HAS 16 verlegt. Westlich und östlich des Plangebietes verläuft eine Strom- und Leerrohrtrasse des Stadtwerk Haßfurt. Die nächstgelegenen Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH verlaufen südlich und im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Südlich verläuft eine bestehende 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich beträgt 15,0 m beidseits der Leitungssachse. Die Bayernwerk Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 05.02.2025 aus dem vorgezogenen Scoping-Verfahren darauf hin, dass innerhalb des Schutzzonenbereiches von 20-kV-Freileitungen nur eine eingeschränkte Handlungsweise, Bebauung sowie Nutzung, bzw. Bepflanzung möglich ist. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art im Schutzzonenbereich sind der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Geländeneuveränderungen, Lagerungen sowie Kran- und Baumaschineneinsätze sind im Schutzzonenbereich nicht gestattet.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine oberirdische 110-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. In der Stellungnahme vom 05.02.2025 wird darauf hingewiesen, dass die Leitungsschutzzone 27,50 m beiderseits der Leitungssachse beträgt. Gemäß DIN EN 50341-1 sind bei 110-kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00 m, Sportflächen: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile

bei Wind anzunehmen. Innerhalb der Schutzzonen sind uns die Pläne für alle Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw. Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, muss ein Radius von mindestens 20,00 m um den im nördlichen Bereich des Plangebietes bestehenden Masten, gemessen ab Mastmittelpunkt, sowie der Bereich unter den Traversen, von einer Bebauung freigehalten werden. Die Zufahrt zum Mast muss auch künftig mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein. Für die Verkehrsflächen unmittelbar im Mastbereich, ist der Mast gegen Anfahren zu sichern (z. B. durch Leitplanke, Betonblöcke, etc.).

Gas:

Bestehende Gasleitungen befinden sich südlich des Plangebietes. Im Bereich des angrenzenden Gewerbegebietes Godelstatt verläuft eine Gasleitung des Stadtwerk Haßfurt. Am südöstlichen Randbereich des Plangebietes verläuft eine unterirdische Ferngasleitung in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse) der Ferngas Netzgesellschaft GmbH und PLEdoc GmbH. Die PLEdoc GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 03.02.2025 aus dem vorgezogenen Scoping-Verfahren darauf hin, dass der Leitungsverlauf inkl. Schutzstreifen anhand der Leitungsdokumentation überprüft und der Leitungsverlauf sowie die Schutzstreifengrenzen angepasst wurden. Weiterhin ist die Leitungsbetreiberin aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens mit Gebäuden gleich welcher Art ist grundsätzlich nicht zulässig. Bezüglich der Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen ist eine Betroffenheit von verwalteten Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Somit wird die PLEdoc GmbH am weiteren Verfahren beteiligt.

Telekommunikation (Telekommunikationsnetz):

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sowie südlich verläuft eine unterirdische Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom. Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen. Zum Zweck der Koordinierung wird um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen gebeten, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 29.01.2025 aus dem vorgezogenen Scoping-Verfahren auf folgendes hin:

- Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Die Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

3. Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Nutzung im parallelen Verfahren der 13. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ entspricht aber nur zum Teil dem in diesem Bereich rechtskräftigen Flächennutzungsplan (12. Änderung, i.d.F. vom 25.09.2015). Während der östliche Teilbereich des parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bereits als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt ist, ist der westliche Teilbereich als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten“, „Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ dargestellt. Entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich notwendig, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird. Dabei handelt es sich um die hier vorliegende 19. Änderung des Flächennutzungsplans.

3.2 Prüfung UVP-Pflicht

Gemäß § 50 Abs. 1 Satz 1 UVPG werden bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 UVPG sowie nach den §§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

3.3 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine ausführliche Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß des § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das gültige Landesentwicklungsprogramm für die Stadt Haßfurt ist das LEP Bayern, welches zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i.d.F. 01.06.2023 vorlag.

Gemäß den Darstellungen der Strukturkarte des LEP Bayern, befindet sich das Mittelzentrum Haßfurt im allgemein ländlichen Raum. Des Weiteren wird der Teil des ländlichen Raumes als Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsstruktur (Stand: aktuellen Lesefassung vom 01.06.2023, abgerufen auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie):

- 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

→ Wie bereits in Kapitel 1.1. erläutert, hat die Firma Benkert Dachbegrünung der Stadt Haßfurt mitgeteilt, dass für den Bereich südlich der Prappacher Straße (HAS 10) ein Flächenbedarf für die Verlagerung des betrieblichen Firmensitzes besteht. Mit der Planung dieser Ansiedlung sollen Betriebsabläufe sowie die Standortvoraussetzungen optimiert und zukunftsfähig ausgerichtet werden. Die Planung erfolgt zum Teil auf einer unversiegelten, jedoch baurechtlich bereits als Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche. Westlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an eine bestehende Kleingartenanlage sowie südlich an ein benachbartes Gewerbegebiet mit Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs sowie Versorgungseinrichtungen an. Somit erfolgt die Bauleitplanung in einem bereits weitestgehend versiegelten sowie gewerblich und infrastrukturell geprägten Siedlungsumfeld. Dem Grundsatz der nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit guter Zuordnung zu zentralen Einrichtungen und Schonung der natürlichen Ressourcen wird damit Rechnung getragen.

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

→ Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dies durch die teils baurechtliche Ausweisung eines bereits als Gewerbe vorgesehenen Gebietes erreicht. Weiterhin erfolgt die Bauleitplanung in einem bereits weitestgehend versiegelten sowie gewerblich und infrastrukturell geprägten Siedlungsumfeld und trägt somit zu einer Nachverdichtung im Siedlungsbestand bei.

- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung-Anbindegebot
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
→ Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan grenzt im Westen an eine bestehende Kleingartenanlage und somit einen Siedlungskörper an. Weiterhin besteht im Süden ein unmittelbarer Anschluss an ein Gewerbegebiet. Somit gliedert sich die Planung in eine bereits weitestgehend baulich verdichtete Siedlungsstruktur ein.
- 5.1 Wirtschaftsstruktur:
(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
→ Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Verlagerung des Firmensitzes und Betriebsgeländes der Firma Benkert Dachbegrünung ermöglicht, sowie Betriebsabläufe optimiert und zukunftsfähig ausgerichtet. Dem Grundsatz der Erhaltung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen wird folglich Rechnung getragen und die regionale Wirtschaftsstruktur gestärkt.

Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung.

4.2 Regionalplan

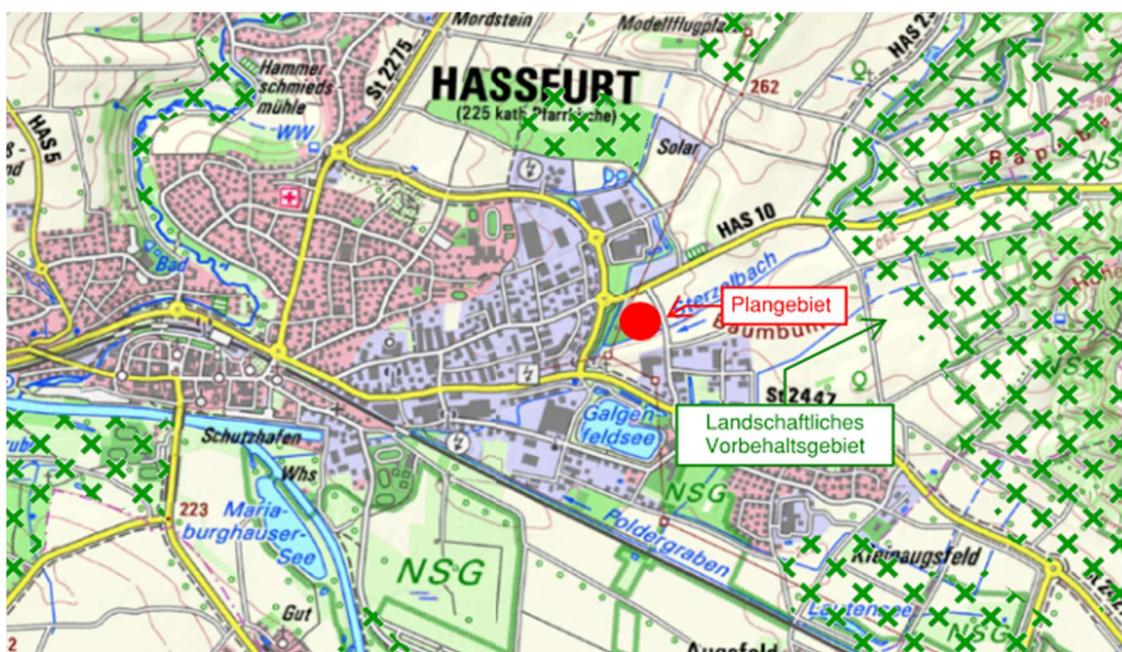


Abb. 9: Auszug aus den Vorbehalts- und Vorranggebieten der Regionalplanung (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

Das Mittelzentrum Haßfurt befindet sich in der Planungsregion 3 „Main-Rhön“, welche den zuständigen Regionalplan (REP) aufstellt. Gemäß den Darstellungen der Raumstrukturkarte des REP-Main-Rhön (Stand 21.12.2023), befindet sich Haßfurt im allgemein ländlichen Raum. Des Weiteren wird der Teil des ländlichen Raumes als Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, definiert.

Wie in Abbildung 9 zu sehen ist befindet sich das Plangebiet aus regionalplanerischer Sicht nicht innerhalb eines Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebietes. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des nahen Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet („Landschaftliches Vorbehaltsgebiet innerhalb Naturschutzflächen“). Für das Bebauungsplanverfahren lassen sich im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Planung weiterhin u.a. die folgenden Vorgaben der Regionalplanung für das Siedlungswesen entnehmen (Stand – Lesefassung vom 30.01.2024):

- Teil B II – Siedlungswesen

- 1.1:

- (Z) In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.*

- Wie bereits in Kapitel 1.1. erläutert, hat die Firma Benkert Dachbegrünung der Stadt Haßfurt mitgeteilt, dass für den Bereich südlich der Prappacher Straße (HAS 10) ein Flächenbedarf für die Verlagerung des betrieblichen Firmensitzes besteht. Mit der Planung dieser Ansiedelung sollen Betriebsabläufe sowie die Standortvoraussetzungen optimiert und zukunftsfähig ausgerichtet werden. Die Planung erfolgt zum Teil auf einer unversiegelten, jedoch baurechtlich bereits als Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche. Westlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an eine bestehende Kleingartenanlage sowie südlich an ein benachbartes Gewerbegebiet mit Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehr sowie Versorgungseinrichtungen an. Somit erfolgt die Bauleitplanung in einem bereits weitestgehend versiegelten sowie gewerblich und infrastrukturell geprägten Siedlungsumfeld. Dem Grundsatz der nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit guter Zuordnung zu zentralen Einrichtungen und Schonung der natürlichen Ressourcen wird damit Rechnung getragen.

- Teil B II - Gewerbliches Siedlungswesen

- 3.1:

- (Z) Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in den Tallagen des Mains zwischen Haßfurt und Eltmann sowie in den Räumen Schweinfurt, Bad Kissingen und Bad Neustadt a. d. Saale, sollen Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung vermieden werden. Dabei sollen die vorherrschenden Windrichtungen besonders in den Tallagen berücksichtigt werden.*

- [...]

(Z) Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sollen verstärkt die Möglichkeiten der Flächenwiederverwendung geprüft und wahrgenommen werden.

3.2:

(Z) In den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sollen Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und - bezogen auf den jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereich - in ausreichendem Umfang ausgewiesen werden. Dabei sollen vor allem die natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden.

(Z) Bei bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen sollen die Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung geprüft werden. Daneben soll auf Minimierung der versiegelten Fläche und auf eine umfassende Durch- und Eingrünung hingewirkt werden.

[...]

→ Bei der Planung handelt es sich um die Verlagerung und Ansiedelung der Firma Benkert Dachbegrünung. Das Plangebiet befindet sich in einem bereits weitestgehend versiegelten sowie gewerblich und infrastrukturell geprägten Siedlungsumfeld und somit innerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereich. Die natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten werden entsprechend berücksichtigt.

- Teil B IV – Allgemeines

1.2:

(G) In der Region Main-Rhön soll der Abwanderung bestehender Betriebe entgegengewirkt werden. Gleichzeitig sollen Anreize für die Ansiedlung neuer Betriebe geschaffen werden.

→ Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dies durch die Verlagerung des Firmensitzes mit Betriebsgelände und Ansiedelung der Firma Benkert Dachbegrünung sichergestellt. Somit verbleibt ein bestehender Betrieb in der Region und dem Grundsatz wird entsprochen.

Somit lässt sich gemäß der vorgenannten Abhandlung feststellen, dass das Vorhaben den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung entspricht.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Haßfurt verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 25.09.2015). Der Geltungsbereich der vorliegenden 19. Flächennutzungsplanänderung ist in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haßfurt (rechtskräftig seit 25.09.2015) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten, Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie mit einer Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt. Diese Tatsache widerspricht dem inhaltlichen Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB der im Parallelverfahren aufgestellten 13. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ aus den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Somit ist eine entsprechende Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes notwendig, welche gemäß § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung der 13. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ durchgeführt wird. Es handelt sich dabei um die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haßfurt.

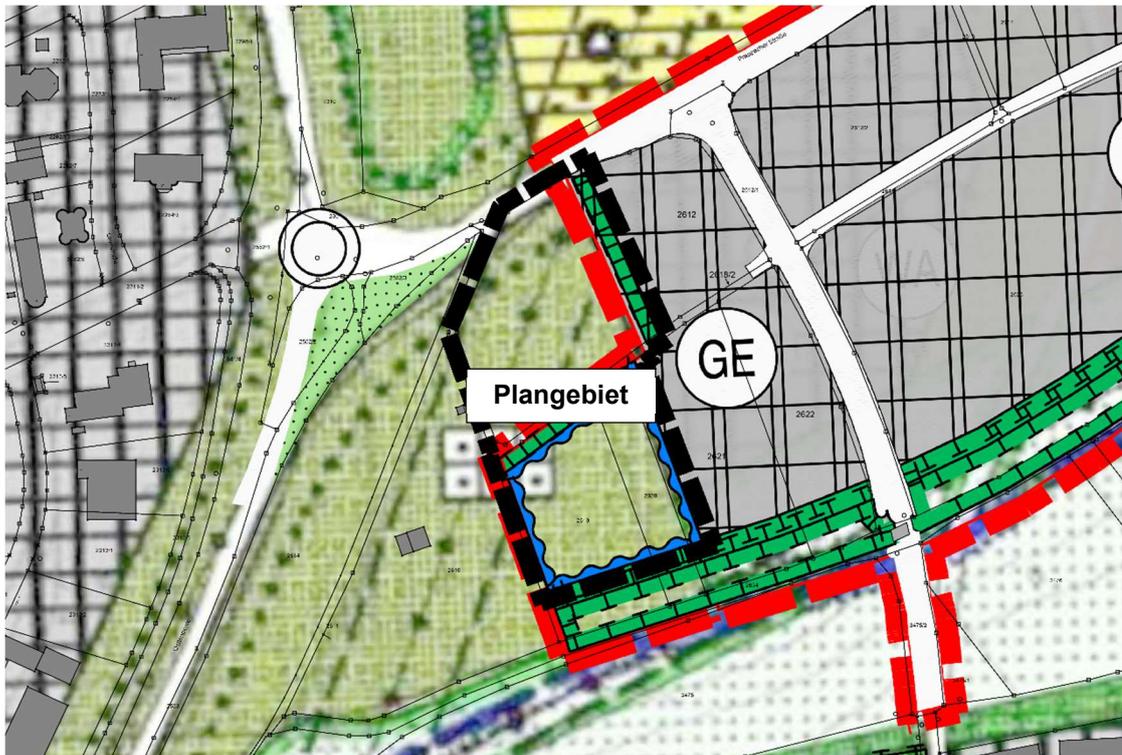


Abb. 10: Auszug aus der 12. Änderung des Gesamtlächennutzungsplans der Stadt Haßfurt, Plangebiet 19. Änderung Flächennutzungsplan schwarz (Bearbeitet durch BAURCONSULT // Kartengrundlage Flächennutzungsplan: Stadt Haßfurt// Kartengrundlage Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Im östlichen Geltungsbereich der parallel aufzustellenden 13. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 6. Änderung und Neufassung mit Erweiterung „Gewerbegebiet Ost - nördlicher Teil“ (rechtskräftig seit 25.09.2015). Im Rahmen der Aufstellung der 13. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ werden sowohl die zeichnerischen als auch textlichen Festsetzungen für dessen Geltungsbereich neu gefasst.

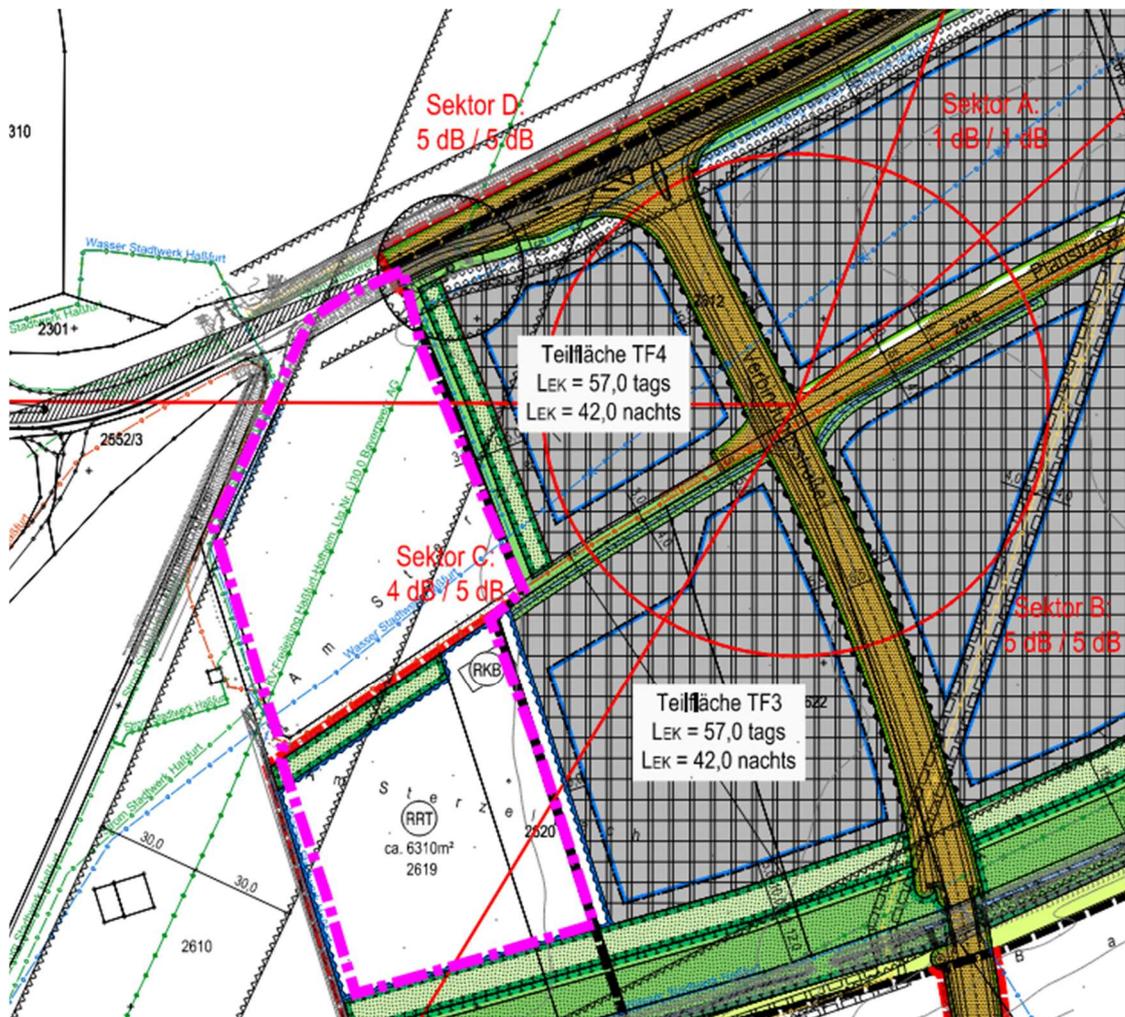


Abb. 11: Verortung der 19. Flächennutzungsplanänderung im rechtskräftigen Bebauungsplan, Geltungsbereich 19. Änderung Flächennutzungsplan magenta (Kartengrundlage: Stadt Haßfurt; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

4.5 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU-Sanierungsgebiet

Die Stadt Haßfurt verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Haßfurt 2035“ aus dem Jahr 2023. Darin werden als Entwicklungsziel eine Flächeneffizienz und Mischung als wichtiges Steuerungselement beschrieben.

5. Planinhalte und Begründung

Inhalt der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Haßfurt ist die Anpassung des Änderungsbereichs an den Bebauungsplan, der im Parallelverfahren geändert wird (13. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“).

Gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan hat die 19. Änderung des Flächennutzungsplans demnach folgende Teilmaßnahmen zum Inhalt:

- Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich des Geltungsbereichs bisher als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ dargestellt. Der Geltungsbereich wird daher im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO umgewidmet.
- Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich des Geltungsbereichs bisher als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Der Geltungsbereich wird daher im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO umgewidmet.
- Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich des Geltungsbereichs bisher als „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ dargestellt. Der Geltungsbereich wird daher im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO umgewidmet.

6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen ist dem in Anlage 1 beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

6.2 Umweltschutz

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund- und Boden umgegangen werden. Dabei nennt das Baugesetzbuch neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor allem eine Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Weiter sollen u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bei der Planung handelt es sich um die Neuerrichtung eines betrieblichen Firmensitzes. Dabei weist ein bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan den östlichen Teil des Plangebietes bereits als Gewerbegebietsfläche aus. Es finden somit neuen Flächenausweisungen nur auf einem kleinen Teil landwirtschaftlich genutzter Flächen statt. Gleichzeitig schließt die Planung an eine bestehende Siedlungsstruktur im Westen, Süden und Norden an. Somit entspricht die Planung dem Gebot von Innen- vor Außenentwicklung und einer Nachverdichtung.

Die Bodenversiegelung wird im parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren u.a. durch Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung privater und öffentlicher Freiflächen reduziert.

6.3 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Da es sich bei der Planung um die Neuerrichtung eines betrieblichen Firmensitzes auf einem im östlichen Teil bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan, welcher die Fläche bereist als Gewerbegebiet ausweist, handelt, wird die Flächenneuanspruchnahme an dieser Stelle begrenzt und auch den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

Gleichzeitig wurden Festsetzungen im parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren aufgenommen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen (u.a. Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung, Pflanzgebote, Dachbegrünung etc.).

6.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist, Lärmbelastungen so weit möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Den Lärmschutz berücksichtigt dabei auch der Planungsgrundsatz „Belange des Umweltschutzes“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und damit sämtliche Aspekte, denen sich der Mensch innerhalb des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs ausgesetzt sieht und wie sich diese Emissionen vermeiden lassen.

Im Zuge des parallelen Bebauungsplanverfahrens wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Haßberge das bisher für diesen Bereich gültige Schallschutzgutachten i.d.F. vom 17.04.2014 zum rechtskräftigen Bebauungsplan 6. Änderung und Neufassung mit Erweiterung „Gewerbegebiet Ost-nördlicher Teil“ (25.09.2015) für das Plangebiet durch ein aktualisiertes Schall- und Immissionsschutzgutachten ersetzt. Dieses wurde durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH angefertigt (siehe Anlage 4 der Begründung zur 13. Änderung des Vorhabenbezogene Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“: IBAS-Bericht 25.14857-b01a, 16.04.2025). Die darin enthaltenen Vorgaben (Emissionskontingentierung, Zusatzkontingente und Richtungssektoren) wurden als Festsetzung in die 13. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ aufgenommen. Als wesentliches Ergebnis wurden die nächtlichen Emissionskontingente zugunsten der parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung neu verteilt.

Für die übrigen, noch nicht erschlossenen Gewerbeflächen östlich der Verbindungsstraße „Godelstatt“ verbleiben somit geringere nächtlichen Emissionskontingente. Ein entsprechendes Änderungs- oder Aufhebungsverfahren für den in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan ist von der Stadt Haßfurt zu einem späteren erforderlichen Zeitpunkt zu veranlassen. Entsprechende Abstimmungen wurden von der Stadt Haßfurt mit dem Landratsamt Haßberge getätigt. Für weitere Details hierzu wird auf die Ausführungen zum vorgenannten Gutachten sowie die Begründung der 13. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ verwiesen.

Dementsprechend können im Rahmen der parallelen 13. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt und den Belangen Rechnung getragen werden.

6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neuerrichtung eines betrieblichen Firmensitzes. Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sind von der vorliegenden Planung daher nicht betroffen.

6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neuerrichtung eines betrieblichen Firmensitzes. Soziale und kulturelle Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sind somit von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.7 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die Planung soll zur Neuansiedelung eines Gewerbetriebes aus der Region beitragen. Dabei ist durch die Planung eine geordnete Nachverdichtung vorgesehen. Damit werden die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB berücksichtigt.

6.8 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.10 Belange der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB werden von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass die Planung den Flächenbedarf für eine Neuansiedelung einer aus der Region stammenden Firma sichert. Dies trägt zur Entwicklung der Firma bei.

6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die vorliegende Planung sind die Belange der Forstwirtschaft sowie der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) insofern unmittelbar betroffen, als dass die geplante Ansiedelung eines regionalen Gewerbetriebes zum Teil auf einer noch gemäß Flächennutzungsplan landwirtschaftlichen Fläche stattfindet. Die betroffenen Pächter werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens frühzeitig über Pachtaufhebungen informiert. Dies gilt auch für Flächen, welche durch Festsetzung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen im parallelen Bauleitplanverfahren 13. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ in Anspruch genommen werden.

6.12 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) werden von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass die Planung den Flächenbedarf für eine Neuansiedelung einer aus der Region stammenden Firma sichert. Dies trägt zur Standort- und somit auch zur Arbeitsplatzsicherung der Firma bei.

6.13 Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Das Plangebiet ist bereits an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Telekommunikationsnetz angeschlossen, die Belange des Postwesens (Zustellung von Sendungen) sowie des Telekommunikationswesens sind damit ausreichend berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB).

6.14 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit

Das Plangebiet ist bereits an die Versorgungsnetze Energie und Wasser angeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB).

6.15 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Regionalplan sind für das Plangebiet weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau verzeichnet, entsprechende Belange somit nicht betroffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8f BauGB).

6.16 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung

Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sind dahingehend berücksichtigt, da das Plangebiet bereits an alle vorhandenen örtlichen Verkehrsinfrastrukturen angeschlossen ist.

6.17 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

6.18 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte

Im Ergebnis des ISEK wurden für den Bereich gewerblich geprägten Teil eine Flächeneffizienz und Mischung vorgesehen. Der parallele Vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt durch seine funktionale Nachverdichtung hierzu bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

6.19 Belange des Hochwasserschutzes

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht unmittelbar betroffen. Ein Hinweis auf die Lage des Gewerbegebietes innerhalb eines wassersensiblen Bereiches wurde ebenfalls im parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren aufgenommen und ist eigenverantwortlich durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen.

6.20 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.21 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Da es sich bei der Planung um die Neuansiedlung einer aus der Region stammenden Firma auf einer zum Teil bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche handelt, werden nur begrenzt neue gemäß rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch für die Landwirtschaft vorgesehenen Flächen überplant. Gleichzeitig wurden im parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Festsetzungen zur Gestaltung und Versiegelung privater und öffentlicher Freiflächen getroffen. Die Belange einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen werden somit angepasst an die örtliche Situation Rechnung getragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von rd. 1,5 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	14.980 m²	100,00 %
./. Gewerbegebiet	14.980 m ²	100,00%

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich lassen sich wie folgt charakterisieren:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
2612 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Fläche (Grünfläche)	
2618/2 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Fläche (Zuweg)	
2619 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)	
2620 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)	
2621 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)	

Für die Realisierung der vorliegenden 19. Änderung des Flächennutzungsplanes müssen im weiteren Verlauf alle Grundstücke in das Eigentum des Vorhabensträger übergehen. Aktuelle Verhandlungen diesbezüglich werden von der Kämmerei der Stadt Haßfurt in Abstimmung mit dem Vorhabensträger koordiniert und im Durchführungsvertrag festgehalten.

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 25.02.2025

Felix Kastl
Abteilung Städtebau