



# **Gemeinde Oberhaid**

**Landkreis Bamberg**

---

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES „UNTERHAID WEST“ mit integriertem Grünordnungsplan**

### **Vorhabenträger:**

**Mastertec GmbH & Co.KG  
Im Maintal 13  
96173 Oberhaid**

### **Begründung mit Umweltbericht** in der Fassung vom 07.05.2024

### **Bearbeitung:**



**W E Y R A U T H E R**  
**INGENIEURGESELLSCHAFT MBH**  
**96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2**  
**TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444**

---

**GEMEINDE OBERHAID  
LANDKREIS BAMBERG**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
FÜR DIE 3.ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
DES GEWERBEGEBIETES „UNTERHAID WEST“  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**VORHABENTRÄGER:  
MASTERTEC GMBH & CO.KG  
IM MAINTAL 13  
96173 OBERHAID**

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**IN DER FASSUNG VOM 07.05.2024**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b> .....	4
<b>2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b> .....	5
<b>3. Verfahren und Planungsrechtliche Situation</b> .....	7
3.1 Planaufstellungsverfahren .....	7
3.2 Regionalplan.....	8
3.3 Flächennutzungsplan.....	9
3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Unterhaid West“ und 1. Änderung des Bebauungsplanes .....	9
<b>4. Geplante bauliche Nutzung, Gestaltung und Hinweise</b> .....	11
4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung .....	11
4.2 Maß der Nutzung.....	11
4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen .....	12
<b>5. Erschließung des Baugebietes</b> .....	13
5.1 Straßenerschließung .....	13
5.2 Wasserversorgung/Löschwasserversorgung und Abwasserbeseitigung .....	13
5.3 Wassergefährdende Stoffe .....	14
5.4 Sonstige Erschließungseinrichtungen (Bayerwerk Netz GmbH / Telekom).....	14
<b>6. Deutsche Bahn/ Eisenbahnbundesamt</b> .....	14
<b>7. Immissionsschutz</b> .....	15
<b>8. Hochwasserschutz</b> .....	16
<b>9. Gestalterische Ziele der Grünordnung</b> .....	19
<b>10. Umweltbericht</b> .....	20
10.1 Einleitung.....	20
10.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans .....	20
10.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	20
10.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	20
10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	25
10.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	25
10.4.2 Ausgleich .....	26
10.5 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.....	29
10.6 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	30
10.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	30
10.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	31
10.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	31

## 1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat am 15.03.2022 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Unterhaid West“ mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.

Vorhabenträger ist die Firma Mastertec GmbH & Co.KG, Im Maintal 13, 96173 Oberhaid.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterhaid-West“ stammt aus dem Jahr 1999 und wurde 2008 für einen großen Bereich geändert.

Die seit 20 Jahren agierende Firma im Einsatzbereich für Abdichtung von Fugen und Durchdringungen im Stahlbetonbau, im Bereich Erdung und Blitzschutz sowie Schalungszubehör stößt mittlerweile mit den vorhandenen Hallen sowie dem Verwaltungsgebäude an Ihre Kapazitätsgrenzen. Eine Erweiterung des Betriebs ist wirtschaftlich unausweichlich, scheitert derzeit am bisherigen Standort jedoch vor allem an dem Mangel an verfügbaren und geeigneten Flächen. Eine Vergrößerung des Betriebes ist auch deswegen beabsichtigt, um den Betrieb zu modernisieren und in der Region konkurrenzfähig zu bleiben.

Die Firma Mastertec GmbH & Co.KG will ihre Firma in Richtung Westen erweitern. Das Vorhaben soll in verschiedenen Bauabschnitten erfolgen. In einem ersten Bauabschnitt (BA V) ist auf dem nördlichen Teilbereich der Erweiterungsfläche eine Lagerhalle (Lagerhalle 4) vorgesehen. Südlich anschließend wird eine weitere Lagerhalle (Lagerhalle 5) geplant (BA VI). Die südlichste Halle soll als weitere Fertigungshalle (Fertigung 3) dienen. Der zwischen den geplanten und bestehenden Hallen entstehende Hof dient zum Be- und Entladen der LKWs (siehe Anlage Vorhaben- und Erschließungsplan).

Planungsalternativen wurden überprüft (siehe Kapitel 10.6 „Alternative Planungsmöglichkeiten“). Bei der Prüfung hat die Gemeinde auch die Potentiale der Innenentwicklung vollständig untersucht. Mögliche Flächen konnten auch im Innenbereich nicht identifiziert werden. Eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in den Innenbereich oder an den unmittelbaren Rand von einem Ort birgt häufig die Gefahr von Konflikten zwischen der einheimischen Bevölkerung und dem Gewerbebetrieb durch Immissionen (Lärm, Geruch etc.). Da die Gemeinde Oberhaid über keine gewerblichen Flächen zur Entwicklung des dringenden Bedarfs an Gewerbegrundstücken im ganzen Gemeindegebiet mehr verfügt, liegt der Fokus der Gemeinde auch auf einer verbesserten Ausnutzung der vorhandenen Gewerbegebiete, um den ansässigen Betrieben die Möglichkeit zu geben, ihren Firmensitz zu erweitern. Dies soll mit der 3. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unterhaid - West“ ermöglicht werden. Mit der Änderung möchte die Gemeinde auch den Gewerbetreibenden entgegenkommen, sich am derzeitigen Standort weiter zu entwickeln. Die Gemeinde versucht damit auch eine Verlagerung des Unternehmens oder Teile davon in eine andere Gemeinde zu verhindern.

Ziel der Gemeinde ist es, dass bestehende Gewerbebetriebe in der Region an ihrem Standort gesichert werden und dass der Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Gemeinde weiter steigt. Damit der Lebens- und Arbeitsraum von der Gemeinde Oberhaid weiter attraktiv bleibt, will man den ortsansässigen Betrieben und Dienstleistungsunternehmen die Möglichkeit geben, ihre Betriebe in der unmittelbaren Umgebung zu entwickeln. Aus diesem Grund unterstützt die Gemeinde die Firma bei der Standorterweiterung. Dabei hat sich die Fläche westlich neben dem jetzigen Sitz auf der Teilfläche der Flurstücksnummer 1824/1 der Gemarkung Staffelbach und die Flurstücksnummern 338/39 und Teilflächen der Flurstücksnummern 338/31 und 338/40 der Gemarkung Unterhaid als sehr günstig herauskristallisiert. Bei dem geplanten Flächenumfang handelt es sich um eine dem Vorhaben entsprechende Erweiterung. Man schafft nur eine

der Firma dienliche Flächengröße. Der zukünftige Standort bindet unmittelbar neben dem jetzigen Firmensitz an. Ein kompletter Neubau auf der „grünen Wiese“ kann damit vermieden werden.

Eine Erschließung des Plangebietes wäre durch den im Osten angrenzenden, bestehenden Betrieb sehr gut möglich. In der angrenzenden Straße „Im Maintal“ sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen schon vorhanden. Das südwestlich des Gewerbegebietes gelegene gemeindliche Sickerbecken kann als Rückhaltung verwendet werden.

Der überplante Bereich liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet des Mains. Da die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich nicht zulässig ist (§ 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG), ist in der Bauleitplanung die Möglichkeit einer Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG zu prüfen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde im Vorfeld der Bauleitplanung dieses Thema mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach und mit dem Landratsamt Bamberg, Fachbereich Wasserrecht, besprochen. Nachdem es hier um die Erweiterung eines vorhandenen Betriebs im Sinne einer sog. „verlängerten Werkbank“ geht, kann einer Ausnahme insbesondere gem. § 78 Abs. 2 Satz 1. Nr. 1 WHG in Aussicht gestellt werden.

Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Ausnahme von diesem allgemeinen Erhaltungsgebot ist nach § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG nur möglich, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen und rechtzeitig notwendige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Ein deutliches Indiz für die entsprechende Allgemeinwohlmotivation der Bauleitplanung ist das Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG. Im Kapitel 8 dieser Begründung wird dieses Thema ausführlich behandelt.

## **2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

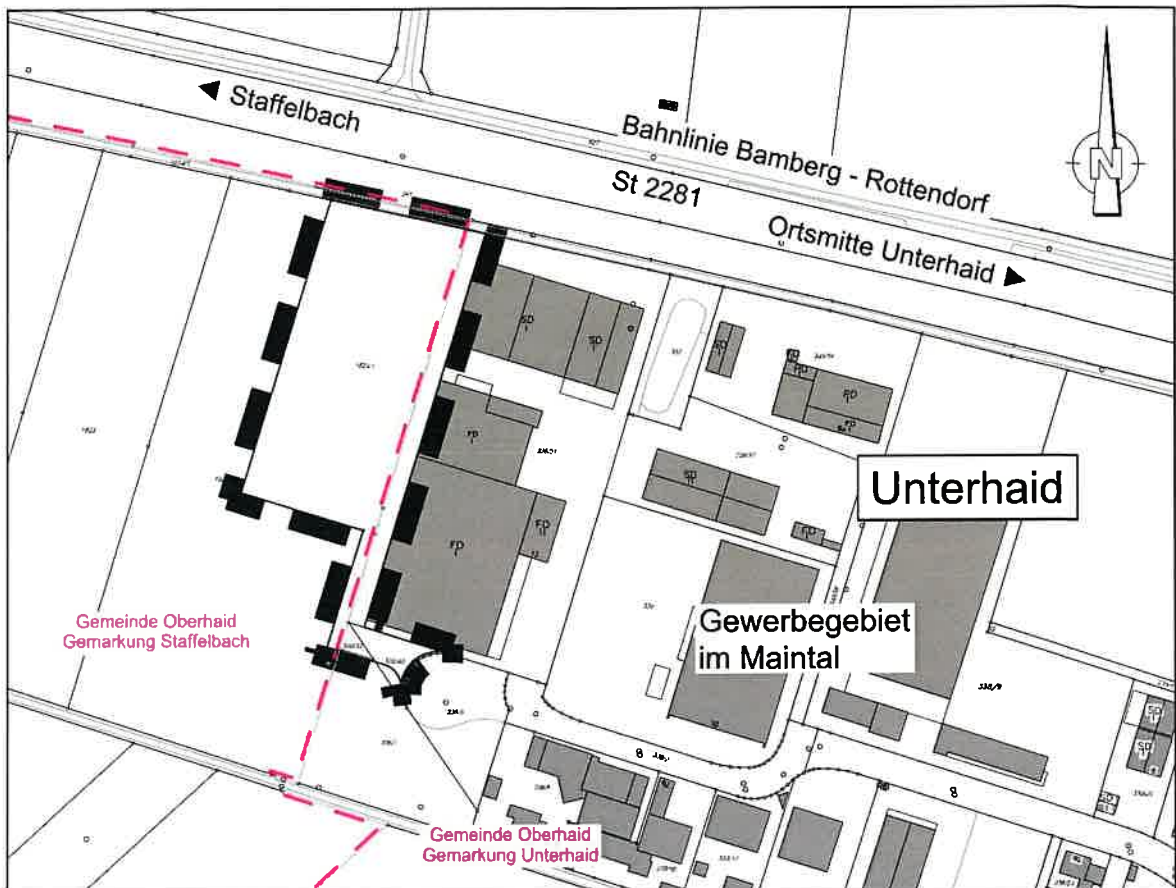
Der räumliche Planungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die 3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Unterhaid West“ mit integriertem Grünordnungsplan liegt nördlich der Anschlussstelle „Viereth“ der Bundesautobahn BAB 70, westlich des Ortskerns von Unterhaid und der Staatsstraße St 2262, südlich der Bahnlinie Bamberg-Rottendorf und der Staatsstraße 2281.

Der Planungsbereich befindet sich am westlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes und grenzt südlich und östlich an landwirtschaftliche Flächen. Die Änderung umfasst den westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Unterhaid West“ in Unterhaid und betrifft eine Teilfläche der Flurstücksnummer 1824/1 der Gemarkung Staffelbach und die Flurstücksnummer 338/39 ganz und Teilflächen der Flurstücksnummern 338/31 und 338/40 der Gemarkung Unterhaid. Der Planungsbereich beträgt ca. 8.382 m<sup>2</sup> und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Staatsstraße St 2281 und die Bahnlinie Bamberg – Rottendorf
- im Westen und Süden: durch landwirtschaftliche Fläche
- im Osten durch das angrenzende Gewerbegebiet

Der Geltungsbereich umfasst weiterhin die Flächen aus der wasserrechtlichen Maßnahme und der naturschutzrechtlichen Maßnahme.

Der Planungsbereich ist im beiliegenden Lageplan (ohne Maßstab) dargestellt.



**Abb. 1: Auszug aus der digitalen Flurkarte mit Darstellung des BBP-Planungsbereiches (ohne Maßstab)**

#### Schutzgebiete:

Das Gewerbegebiet befindet sich südlich angrenzend an dem Naturpark „Haßberge“. Da sich der Erweiterungsbereich am Rande der bestehenden gewerblichen Bebauung befindet, sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiete Trinkwasserschutzgebiete oder ähnliche) oder Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

#### Überschwemmungsgebiet

Das Gewerbegebiet Unterhaid - West befindet sich größtenteils im Überschwemmungsgebiet des Mains. Der überplante Bereich liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet des Mains. Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Ausnahme von diesem allgemeinen Erhaltungsgebot ist nach § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG nur möglich, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen und rechtzeitig notwendige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Ein deutliches Indiz für die entsprechende Allgemeinwohlmotivation der Bauleitplanung ist das Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG. Diese neun Voraussetzungen werden im Kapitel 8 dieser Begründung beschrieben und näher erläutert.

#### Bau- und Bodendenkmale

Nordöstlich des Planungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unterhaid West“ befindet sich ein Bodendenkmal: D-4-6030-0060 (Siedlung der frühen Latènezeit und der römischen Kaiserzeit). In diesem Zusammenhang wurden im Jahr 1999 zum Teil im Flurstück 338 des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie in den benachbarten Flurstücken 338/37, 338/34 und 338/9 archäologische Untersuchungen durchgeführt, bei denen



keine relevanten Befunde und Funde zutage traten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dennoch eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG unterliegen. Ein Hinweis dazu ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### Versorgungsleitungen

Am südlichen Rand des Planungsbereiches verläuft eine Hochspannungs-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit jeweils einem 15 m Schutzstreifen zur Leitungsachse. Bei künftigen Vorhaben im Leitungsbereich sind die Sicherheitshinweise und die Merkblätter des Betreibers zu beachten. Die Maßnahmen sind mit der Bayernwerk Netz GmbH abzusprechen. Ein Hinweis ist im Bebauungsplan vermerkt bzw. die Stellungnahme ist als Unterlage zum Bebauungsplan mit beigelegt.

#### Altlasten

Altlasten im Bereich oder in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes sind nicht bekannt. Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche erbrachte auf der geplanten Fläche keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen.

Das WWA Kronach weist auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU (Arbeitsgemeinschaft der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen), der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, hin.

Das WWA Kronach empfiehlt, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans beim Landratsamt Bamberg vorzunehmen.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass bei einem Altlastverdacht, die Boden-schutzbehörde beim Landratsamt Bamberg zu informieren ist.

#### Bauverbots-/Baubeschränkungs-zonen

Am äußersten nördlichen Rand des Plangebietes wirken die Bauverbotszone von 20,0 Meter und Baubeschränkungszone von 40,0 Meter (Art. 23 Abs 1 und Art. 24 Abs. 1 BayStWG) der Staatsstraße 2281 ein.

### **3. Verfahren und Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Planaufstellungsverfahren**

Der Gemeinderat von Oberhaid hat in seiner Sitzung am 15.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3.Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Unterhaid West“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Vorhabenträger ist die Firma Mastertec GmbH & Co.KG, Im Maintal 13, 96173 Oberhaid.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie den §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt.

In der gleichen Gemeinderatssitzung am 15.03.2022 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich in der Zeit vom 25.04.2022 bis zum 30.05.2022 statt.

In der Gemeinderatssitzung am 17.01.2023 wurden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und es wurde beschlossen, mit dem entsprechend geänderten Planentwurf die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die anschließende öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.02.2023 bis zum 17.02.2023 statt.

In der Gemeinderatssitzung am 27.02.2024 wurden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Zuge einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeit gem. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.03.2024 bis zum 29.04.2024 erneut beteiligt.

In der Gemeinderatssitzung am 07.05.2024 wurden die im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

### **3.2 Regionalplan**

Die Gemeinde Oberhaid hat laut Regionalplan Oberfranken-West keine zentralörtlichen Funktionen. Sie liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Bamberg, nahe der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Maintal mit Bundesautobahn und Bahnstrecke). Laut Regionalplan gehört die Gemeinde Oberhaid zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Region Oberfranken- West soll insgesamt und in ihren Teilräumen so entwickelt werden, dass ihre Eigenarten und Vorzüge erhalten und vorrangig zugunsten der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Region eingesetzt werden. Die allgemeinen Ziele dieser Region sind, die Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur der Region zu stärken, das Arbeitsplatz- und Berufsausbildungsangebot insgesamt zu erhöhen, breiter zu fächern und qualitativ zu verbessern. Insbesondere sollen die natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe, die Kenntnisse und die Fähigkeiten der Bevölkerung und die Mittlerfunktion zwischen den angrenzenden Räumen verstärkt für die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Region nutzbar gemacht werden.

Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken. Die Erarbeitung und Durchsetzung gemeinsamer Entwicklungskonzepte sollen auch über die Regions- und Landesgrenze hinaus angestrebt werden.



Damit der Lebens- und Arbeitsraum von der Gemeinde Oberhaid weiter attraktiv bleibt, will man den ortsansässigen Betrieben und Dienstleistungsunternehmen die Möglichkeit geben, ihre Betriebe in der unmittelbaren Umgebung zu entwickeln. Ziel der Gemeinde ist es auch den Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort weiter zu steigern.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Unterhaid West“ mit integriertem Grünordnungsplan wird im Parallelverfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Gewerbegebietes „Unterhaid West“ aufgestellt (gem. § 8 Abs. 3 BauGB), da er nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhaid ist der Planungsbereich des Bebauungsplanes als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Im Bebauungsplan „Unterhaid West“ diese Fläche als Sukzessionsfläche festgesetzt. Dieser Bereich soll im Flächennutzungsplan in „gewerbliche Baufläche“ abgeändert werden.

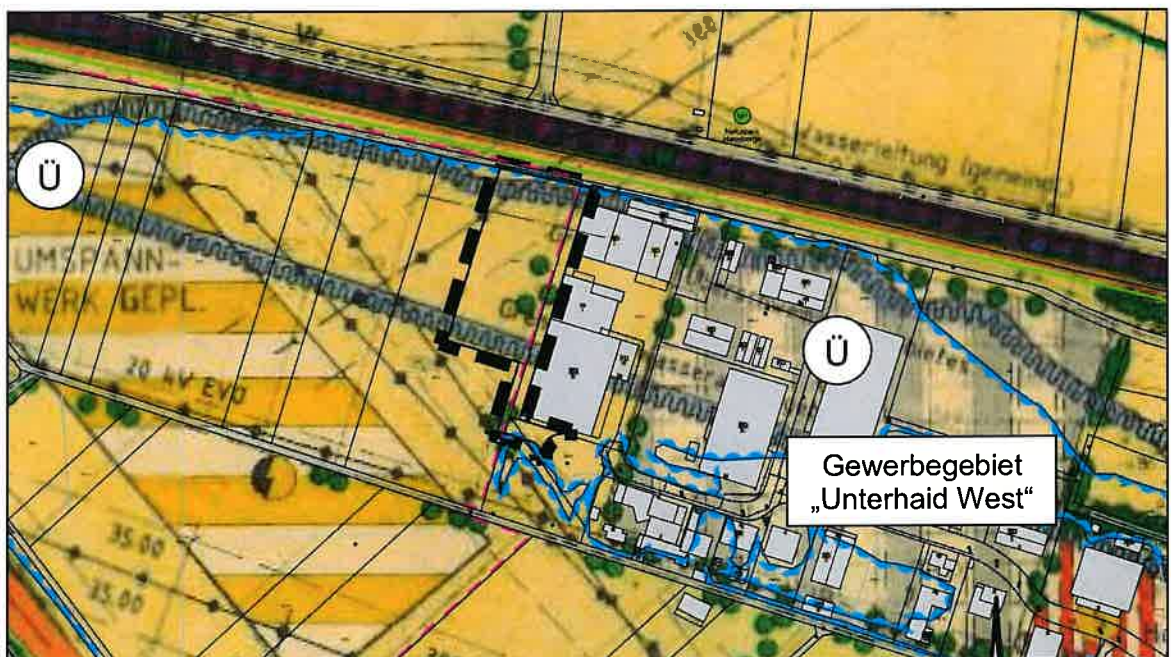


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des BBP-Planungsbereiches (ohne Maßstab)

### 3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Unterhaid West“ und 1. Änderung des Bebauungsplanes

Im Jahre 1999 erreichte der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterhaid-West“ der Gemeinde Oberhaid mit Bekanntmachung die Rechtskraft. In dem Bebauungsplan ist das neue Plangebiet als Sukzessionsfläche festgesetzt. Diese Sukzessionsfläche wurde nie umgesetzt. Die Fläche wurde bis heute weiterhin landwirtschaftlich genutzt.



**Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Darstellung des BBP-Planungsbereiches (ohne Maßstab)**

Bei der ersten Bebauungsplanänderung, die im Jahre 2008 Rechtskraft erlangte, wurde ein Großteil des ursprünglichen Bebauungsplanes überplant. Der Anlass dieser Bebauungsplanänderung lag insbesondere an der Notwendigkeit die verkehrsmäßigen Erschließung in Teilbereichen zu überarbeiten. Durch Reduzierung von geplanten Erschließungsstraßen wurde eine höhere Bebauungsdichte erreicht. Die Nachverdichtungsmaßnahme erlaubte damit auch größeren Gewerbebetrieben eine Neuansiedlung. Der Hauptgeltungsbereich der 3. Änderung überlagert den westlichen Rand (Eingrünungsstreifen) der 1. Änderung.



**Abb. 4: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Unterhaid West“ mit Darstellung des BBP-Geltungsbereiches (ohne Maßstab)**

## 4. Geplante bauliche Nutzung, Gestaltung und Hinweise

### 4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Die Planbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 8.382 m<sup>2</sup>. In dem Gebiet wird gem. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet GE ausgewiesen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im Gewerbegebiet gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag und der vorhabenbezogene Bebauungsplan sind aufeinander abzustimmen. Vorliegend ist in dem Gewerbegebiet die Errichtung einer gewerblichen Anlage in Form von Produktions- und Lagerhalle geplant.

Für den Erweiterungs- und Änderungsbereich ist ein Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO mit den im § 8 BauNVO Abs. 2, 1 - 2 aufgeführten Nutzungen zulässig. Nicht zulässig sind die in Abs. 2, 3 - 4 und Abs. 3, 1 - 3 aufgeführten Nutzungen. Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Flächenanteil</b>
Fläche GE (inkl. Private Grünfläche)	ca. 8.382 m <sup>2</sup>	32,7 %
Wasserrechtliche Ausgleichsfläche	ca. 13.896 m <sup>2</sup>	54,1 %
Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	ca. 3.381 m <sup>2</sup>	13,2 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 25.659 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### 4.2 Maß der Nutzung

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung orientieren sich einerseits an den technischen Erfordernissen des Unternehmens sowie andererseits an den städtebaulichen Erfordernissen. Durch die Festsetzungen versucht man auch, die Umweltauswirkungen zu minimieren.

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt. Dem Gebäudevolumen werden durch die Festlegung von maximalen Höhen der Bauteile Grenzen gesetzt.

#### Grundflächenzahl/ Baugrenzen

Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und auch die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 bleibt, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterhaid West“ festgesetzt, bestehen. Die Baugrenze wird als Bänder parallel zum Geltungsbereich festgelegt.

#### Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Geltungsbereich auf max. II Vollgeschosse festgesetzt. Bei der Gebäudehöhe wird die maximale Höhe mit 9 m über der fertigen Erde-



schossfußbodenoberkante festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist dabei die Traufe (SD und PD) oder die Attika (FD). Der untere Bezugspunkt bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

#### 4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen dienen der Einfügung der beabsichtigten Neubebauung in die landschaftlichen Gegebenheiten.

##### Bauweise

Aufgrund des im Osten schon bestehenden Firmengebäudes wird als Bauweise eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese Festsetzung wird aber durch die Länge des Baufensters begrenzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, mit folgender Abweichung:

- Gebäudelängen von über 50 Meter sind zulässig

##### Gestaltung des Daches

Als zulässige Dachformen sind Sattel-, Pult- oder Flachdächer zu verwenden. Die Dachneigung ist in Abhängigkeit zur Dachform festgelegt. Die Dächer müssen folgende Dachneigung aufweisen:

Satteldach:	$\leq 30^\circ$
Pulldach:	$\leq 20^\circ$
Flachdach:	$\leq 10^\circ$

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig. Ausschließlich blendfreie Materialien und Farben sind zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

##### Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für das Plangebiet ist gemäß die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Oberhaid in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB wurden nicht eigens ausgewiesen.

Zulässige Nebenanlagen: Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig.

##### Geländeveränderungen

Um eine geländegleiche Anbindung an das bestehende Firmengrundstück zu erhalten und um über den Bemessungshochwasser zu liegen, ist es notwendig, im Geltungsbereich Auffüllungen von max. 2,3 m gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante zu erlauben. Für die Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen dem Urgelände und dem hochwasserfreien Betriebsgelände können Stützwände errichtet werden.

### Einfriedungen

Mit Rücksicht auf das Ortsbild dürfen Zäune eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Um eine einheitliche Höhe der Einfriedungen zu erzielen ist die Geländehöhe nach Fertigstellung der Lager- und Produktionshallen maßgeblich. Anstelle von Zäunen ist die Anpflanzung von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken gemäß der Pflanzliste bis zu einer Höhe von max. 2,5 m möglich. Die Verwendung nicht heimischer, nicht standortgerechter Pflanzen ist hierfür unzulässig.

### Werbeanlagen

Um unter anderem eine ortsbildunverträgliche Häufungen zu vermeiden und die verschiedenen Vorgaben bei der Standortwahl, der Gestaltung der Anlage etc. zu berücksichtigen, sind Festsetzungen bezgl. der Werbeanlagen im Bebauungsplan festgelegt. So darf die Werbung nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein; die Werbung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden; eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig; die Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden; unzulässig sind Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen; die Werbeanlagen sind ab 22:00 Uhr komplett auszuschalten. Laut Stellungnahmen der Deutschen Bahn und der Autobahn GmbH zur Frühzeitigen Beteiligung sind die Werbeanlagen so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs und der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A70 einschließlich der Anschlussstelle und auf der Staatsstraße St 2281 jederzeit ausgeschlossen ist.

## 5. Erschließung des Baugebietes

### 5.1 Straßenerschließung

Da sich die neue Erweiterung direkt westlich an dem bestehenden Standort des Betriebes (Flurstück 338/31, der Gemarkung Unterhaid) anbindet, erfolgt die Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes auch weiterhin ausschließlich über die bestehende Ortsstraße „Im Maintal“. Die Zufahrt des neuen Areals führt über den bestehenden Betrieb auf das zukünftige Plangebiet. Aus betrieblicher Sicherheit ist die Abfahrt der LKWs und der PKWs über den südlich herausragenden Geltungsbereichstreifen direkt auf die Wendeanlage der Straße „Im Maintal“ vorgesehen.

### 5.2 Wasserversorgung/Löschwasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Zur Versorgung des Gewerbegebietes liegt bereits in der Erschließungsstraße „Im Maintal“ in Unterhaid die gemeindliche Wasserleitung. Die **Wasserversorgung** ist durch die Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) gewährleistet.

Laut Brandschutzstelle sind folgende Bedingungen bei der **Löschwasserversorgung und beim Brandschutz** zu erfüllen:

- Der Wasserversorger hat den Nachweis zu erbringen, dass die Grundversorgung der Löschwassermenge von 96 cbm/h über eine Dauer von 2 Stunden gewährleistet ist. Gewerbeobjekte mit einem höheren Löschwasserbedarf müssen baulich selbst dafür Sorge tragen. (lt. Brandschutzkonzept f. jedes einzelne Bauvorhaben).
- Die Zufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr zu o. g. Gebiet sind über öffentliche Flächen gesichert. FW Stellflächen und Zufahrten sind zu beschildern.

- Hecken, Sträucher, Bäume sind so zu pflanzen, dass diese bei einem Feuerwehreinsatz mit der Drehleiter keine Behinderung darstellen. (auch zu späteren Zeitpunkten)
- Das Straßenniveau sollte so geplant ein, dass bei einem Sturzregen das Wasser über die öffentlichen Straßen zügig ablaufen kann.
- Die Brüstungshöhe darf gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) max. 8,00 m betragen. Bei höheren Gebäuden ist der zweite Rettungsweg baulich zu erstellen.

Die **Abwasserbeseitigung** für den Geltungsbereich erfolgt im bestehenden Trennsystem. Dies entspricht damit den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG.

Das **Schmutzwasser** wird über den Hausanschluss auf dem angrenzenden Betriebsgelände in den schon bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Im Maintal“ zugeleitet. Der Kanal wird dann der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Das WWA Kronach weist darauf hin, dass die Einleitung von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWSd) der Gemeinde Oberhaid erfolgen darf und dies einer Genehmigungspflicht nach § 58 WHG unterliegt.

Anfallendes **Oberflächenwasser** auf den Erweiterungsflächen wird getrennt vom Schmutzwasser durch den vorhandenen Oberflächenwasserkanal in der Straße „Im Maintal“ oder durch einen neuen Kanal dem gemeindlichen Sickerbecken im Südwesten des Gewerbegebietes zugeführt. Das Sickerbecken ist gegebenenfalls zu ertüchtigen, die wasserrechtliche Erlaubnis anzupassen.

### 5.3 Wassergefährdende Stoffe

Wird in dem Gebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen, kann grundsätzlich von einem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Bundes-Anlagenverordnung AwSV ausgegangen werden.

Bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Bundes-Anlagenverordnung AwSV grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.

### 5.4 Sonstige Erschließungseinrichtungen (Bayerwerk Netz GmbH / Telekom)

Durch den Bestand sind bereits Versorgungsleitungen im Plangebiet vorhanden. Unterhaid wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Die Forderungen und Hinweise zur 110-kV-Freileitung Oberhaid - Eltmann, Ltg. Nr. E10001 und zum Mast Nr. 42 – 43 sind zu berücksichtigen. Aus diesem Grund ist die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH als Anlage zum Bebauungsplan angehängt.

Unterhaid ist durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an das Fernsprechnetz angeschlossen.

## 6. Deutsche Bahn/ Eisenbahnbundesamt

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung hat sich die Deutsche Bahn AG und das Eisenbahnbundesamt zur Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die 3. Änderung des Gewerbegebietes „Unterhaid-West“ geäußert. Die Forderungen und Hinweise der Deutschen Bahn AG zur nördlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke 5102 Bamberg - Rottendorf sind zu berücksichtigen. Aus diesem Grund ist die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG als Anlage zum Bebauungsplan angehängt. Hinsichtlich der Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken, wenn die im Folgenden erläuterten Punkte sichergestellt werden:

Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der



sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Das Bundesamt weist vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung und der späteren Erteilung einer Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.

## **7. Immissionsschutz**

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Unterhaid West durch die Firma Mastertec GmbH & Co.KG ist im Umgriff des Plangebiets die Errichtung von gewerblichen Anlagen in Form einer Produktions- und Lagerhalle geplant. Dabei wird im Planbereich eine weitere Be- und Entladebereich für LKW ausgewiesen. Der Vorgang wird ausschließlich mit elektrobetriebenen Staplern ausgeführt. Im Norden der Halle sollen Mitarbeiterstellplätze entstehen. D. h. auf dem Plangebiet finden sowohl für LKW als auch PKW Fahrverbindungen statt. Die Nutzung der neu geplanten Hallen ist werktags (Montag – Samstag) im Tagzeitraum (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) geplant. Im Bebauungsplan sind die in dem § 8 Abs. 2, 3-4 und Abs. 3, 1 - 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Verkehrsgeräusche wie die Staatsstraße St 2281, die Staatsstraße 2262, die Bundesautobahn BAB A70, die Gemeindestraße „Im Maintal“ und die Bahnlinie 5102 Bamberg – Rottendorf ein.

In einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner Ingenieure AG wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und nach entsprechenden Anforderungen für Verkehrsgeräusche nach DIN 18005 bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung sowie für Anlagengeräusche nach TA Lärm beurteilt.

Dazu wurden die im Gewerbegebiet geltende Tages- und Nachtrichtwerte aus der DIN 18005 als schalltechnische Orientierungswerte genommen. Die Orientierungswerte betragen bei einem Gewerbegebiet (GE) tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Durch die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr und dem Schienenverkehr ergeben sich an den jeweiligen Gebäudefassaden der geplanten Halle in einer Aufpunkthöhe von 6 Meter über Gelände verschiedene Immissionspegel. Dabei zeigt sich, dass die höchsten Beurteilungspegel bis zu 68 dB(A) am Tag betragen und Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete lediglich an der nördlichen Gebäudefassade um bis zu 3dB(A) auftreten.

Durch das Planvorhaben entstehen zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr vom und zum Plangebiet, der sich auf die Nachbarschaft auswirkt. Das sich ergebende Verkehrsaufkommen wird aus den Angaben und Beschreibungen von dem Vorhabenträger zu den geplanten Betriebsabläufen abgeleitet. Durch den An- und Abfahrverkehr der LKW bzw. der Mitarbeiter ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, das Schallemissionen an den relevanten Immissionsorten in der Nachbarschaft hervorruft. Das Planvorhaben führt zu einer Erhöhung der Verkehrsgeräusche. Bei der Berechnung wurde festgestellt, dass es zu einer Erhöhung bis zu 0,4 dB(A) am Tag kommt. Der Immissionsgrenzwert am Tag wird nicht überschritten und auch die eigentumsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) am Tag wird auch nicht erreicht.

Durch die Vorbelastung außerhalb des Plangebietes ergeben sich an den Plangebietsgrenzen Pegel von bis zu 63 dB(A). Somit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 63 dB(A) um min. 2dB(A) unterschritten.

Aus dem Schallschutzgutachten ergeben sich folgende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen:

- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.  
Die schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Möhler+Partner ist Teil des Bebauungsplans und zu berücksichtigen.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan unter Hinweisen aufgenommen, dass bei der baulichen-technischen Ausführung der Stand der Lärminderungstechnik zu beachten ist. Das komplette Schallschutzgutachten und die Ergebnisse dazu liegen als Anlage (siehe Anlage Schalltechnische Untersuchung) der Bebauungsplanunterlagen bei.

## **8. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains im Sinne des § 76 Abs. 1 Satz 1 WHG - HQ100, sowie in einem Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG – HQextrem. Das Gewerbegebiet wird demnach gemäß der Hochwassergefahrenkarte nahezu vollständig bei einem Hochwasserereignis - HQ100 und einem HQextrem überflutet.

Da die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich nicht zulässig ist (§ 78 Abs. 1 WHG), ist in der Bauleitplanung die Möglichkeit einer Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG zu prüfen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde im Vorfeld der Bauleitplanung dieses Thema mit dem WWA Kronach und mit dem Landratsamt Bamberg, Fachbereich Wasserrecht, besprochen. Nachdem es hier um die Erweiterung eines vorhandenen Betriebs im Sinne einer sog. „verlängerten Werkbank“ geht, kann eine Ausnahme, insbesondere gem. § 78 Abs. 2 Satz 1. Nr. 1 WHG in Aussicht gestellt werden wenn,

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand in der Hochwassergefahrenflächen HQ100. Der von Ost nach West verlaufende Hauptabflussbereich des Mains befindet sich in ca. 1 km Entfernung, jenseits der Bundesautobahn BAB A70. Aufgrund der höher gelegenen Staatsstraße St 2281 und der Bundesautobahn wird ein oberflächlicher Ablauf bei einem Hochwasserereignis nach Westen bzw. Südwesten in Richtung Main verhindert. Demnach hat der Planbereich keine nachteilige Beeinflussung auf den Hochwasserabfluss, sondern dient eher als Überschwemmungsfläche.

Das oben beschriebene Vorhaben liegt unmittelbar an dem bestehenden Gewerbegebiet „Unterhaid West“ mit Anschluss an das bestehende Betriebsgelände des Vorhabenträgers. Die Erweiterung erfolgt nur in dem benötigten Umfang. Eine andere Entwicklung des Gewerbegebietes bzw. des Betriebes an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet scheidet aus tatsächlichen, rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gründen aus.

Dadurch, dass die zu schaffende Ausgleichsfläche für den Retentionsraumverlust im räumlichen Zusammenhang mit der auszugleichenden Fläche des Gewerbegebietes „Unterhaid-West“ liegt, sind laut Wasserwirtschaft eine negative Auswirkung auf die Hochwassersituation nicht zu erwarten und eine Verschlechterung für Ober- und Unterlieger ist nicht zu befürchten. Das Volumen des verloren gehenden Rückhalteriums wurde im Bebauungsplanverfahren festgelegt, so dass ein umfang-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich erfolgt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen dazu, dass eine hochwasserangepasste Bauausführung im Überschwemmungsgebiet garantiert werden kann. Das Bauvorhaben ist so geplant, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) mit einer Höhe von 233,10 m ü NN über dem vom WWA angegebenen HQ100-Kote von 232,22 m ü NN liegt. Diese Höhenkote von 233,10 m ü NN wird damit erreicht, indem das Gelände des Plangebietes bis 2,3 Meter über das vorhandene Gelände aufgefüllt wird. Damit kann garantiert werden, dass die Sicherheit der Mitarbeiter und der Umwelt gewährleistet ist. Da das Bauvorhaben über dem Bemessungshochwasser errichtet wird, kann davon ausgegangen werden, dass bei richtiger Bauweise keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Im Bebauungsplan wird aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet auf eine hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen und der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

Dennoch ist nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken, den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Aus Sicht der Gemeinde sind die Möglichkeit einer Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG für die Ausweisung eines Bebauungsplanes vollständig geprüft und alle neun Voraussetzungen des § 78 WHG Abs. 2 erfüllt.

### **Wasserrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleich des fehlenden Retentionsraumes erfolgt im Bereich der Abbauflächen des Kieswerkes Dotterweich im Gemeindegebiet Viereth-Trunstadt auf den Flächen der Flurstücksnummern 1388 und 1390, der Gemarkung Viereth. In der Anlage „Retentionsraumberechnung“ (siehe Anlage 02\_Retentionsraumberechnung) ist der Retentionsraumverlust durch die Erweiterung der Firma ermittelt worden. Durch die Maßnahme gehen ca. 10.386 m<sup>3</sup> Retentionsraum verloren. Die Ermittlung des Retentionsraumverlusts ist als Anlage dem Bebauungsplan angehängt.

Im Zuge der Auskiesung am Main wird der wasserrechtliche Ausgleich von ca. 10.386 m<sup>3</sup> geschaffen. Die Bereitschaft des Kieswerkes Dotterweich zur Bereitstellung des Retentionsraumes ist der Gemeinde zugesichert. Auf den mittlerweile vollständig ausgekiesten Flurstücksnummern 1388 und 1390 (zusammen ca. 13.896 m<sup>2</sup>), der Gemarkung Viereth

erfolgt der wasserrechtliche Ausgleich. Der Retentionsraumausgleich kann auf diesen Flächen stattfinden, da die zum Ausgleich herangezogenen Abbaufächen gegenüber den ursprünglichen Abbauplänen eine Erweiterungsfläche darstellen und bei den ursprünglichen Überschwemmungsberechnungen noch keine Berücksichtigung fanden. Das Wasserwirtschaftsamt Kronach hat anhand qualifizierter Unterlagen den Retentionsraumausgleich geprüft und sein Einverständnis erklärt, dass der verlorengelassene Retentionsraum auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 1388 und 1390 (beide Gemarkung Viereth) zeit-, umfangs- und funktionsgleich ausgeglichen werden kann. Neben der faktischen Herstellung des Retentionsraumausgleichs ist dieser auch dinglich zu sichern, indem bei den betreffenden ausgleichenden Flurstücken eine Grunddienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird. Zum dauerhaften Funktionserhalt wurde mittlerweile eine notarielle Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zur dinglichen Sicherung (Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Oberhaid) abgeschlossen.

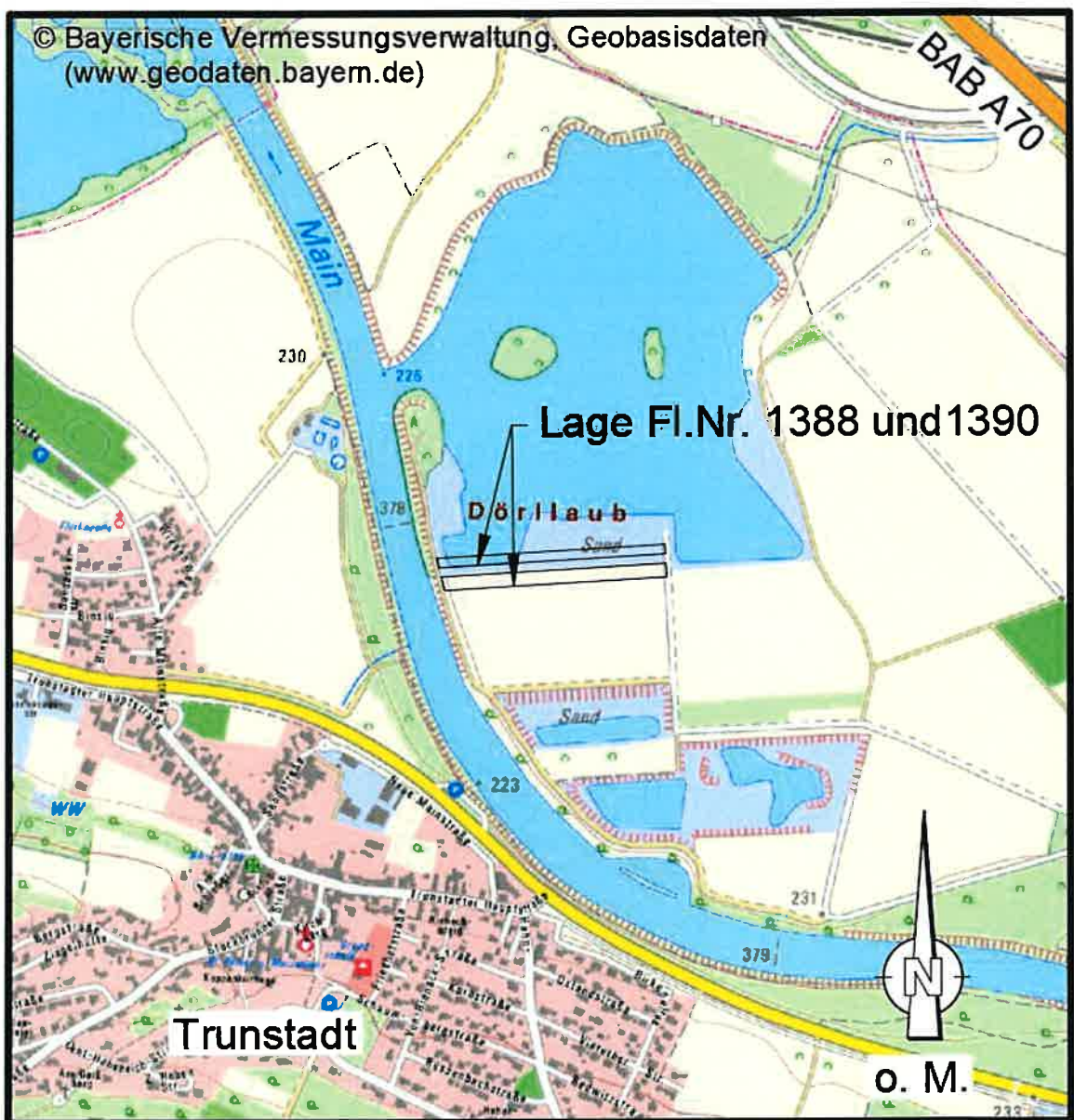
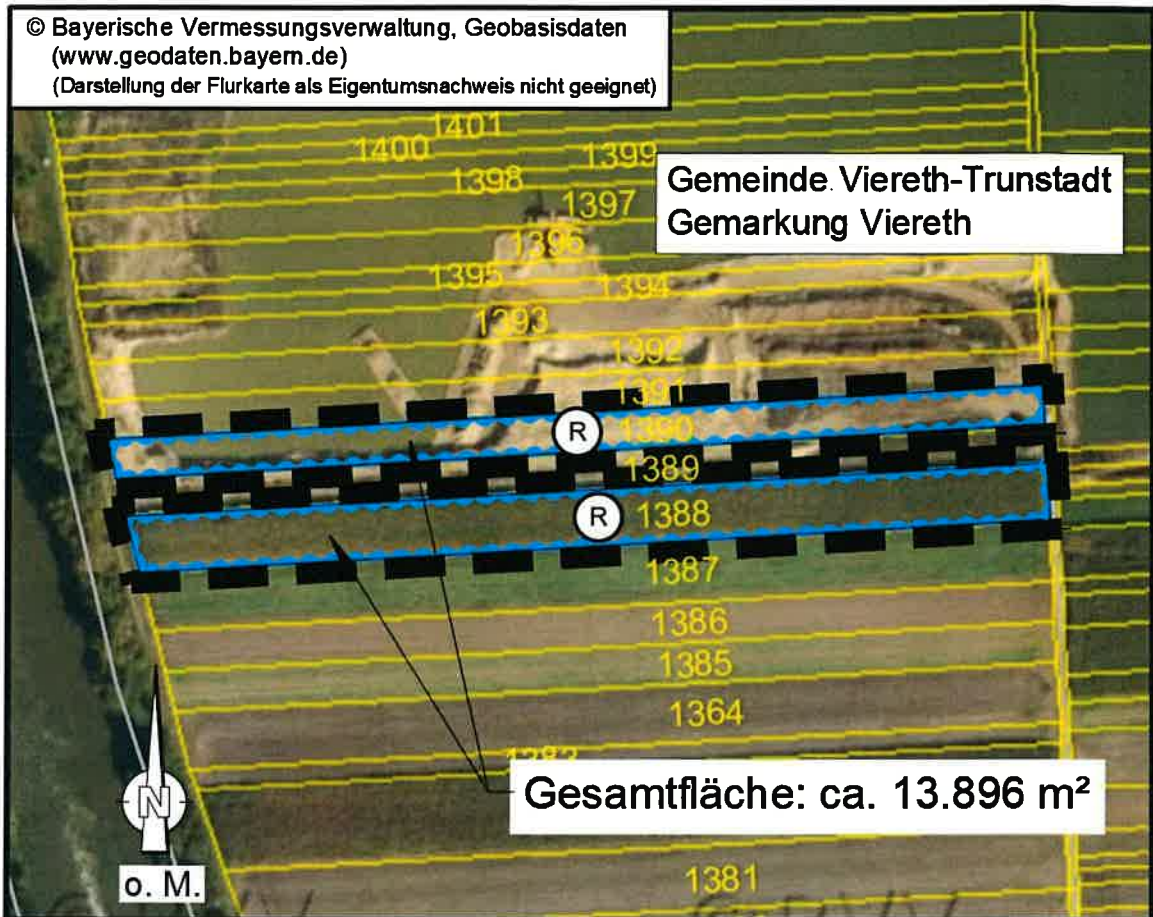


Abb. 5 : Übersichtsplan mit Lage des Retentionsraumausgleichs (ohne Maßstab)

Nach Angaben der Gemeinde Oberhaid bzw. der Firma Dotterweich sind auf den beiden Flächen schon ca. 10.735 m<sup>3</sup> Retentionsraum hergestellt worden.





**Abb. 6 : Fläche für den Retentionsraumausgleich (ohne Maßstab)**

Die zukünftig auf Privatgrund liegende Retentionsfläche ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zu sichern. Die Genehmigung nach § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG stellt ein eigenständiges Verfahren dar, das als verfahrensabschließende Entscheidung erst nach dem Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss beantragt werden kann.

## **9. Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Ziel der Planung ist es das gesamte Areal möglichst einzugrünen. Hier sollen auch die Belange des Naturschutzes und der Umwelt berücksichtigt werden, indem bei der Umsetzung verschiedene Vorgaben zur Durchgrünung des Baugebiets gemacht werden.

So ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> überbauter Fläche entweder ein Obst- bzw. Laubbaum nach der Pflanzliste in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen. Die Bäume sind zu unterhalten und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen.

Für die Ausleuchtung des Gebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten energieeffiziente LED-Leuchten mit reduziertem Blaulichtanteil zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden (maximal 9 Meter über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante), um die Fernwirkung zu reduzieren.

Um eine effektive Eingrünung zu erreichen sind nördlich und westlich des Planbereiches zusätzliche Randeingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Damit die Durchführung der erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen des Bebauungsplans gewährleistet wird, ist im Zuge der Bauantragstellung ein „Freiflächengestaltungsplan“ mit vorzulegen.

Zum Schutz von brütenden Vögeln darf eine Baufeldfreimachung nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen.

## **10. Umweltbericht**

### **10.1 Einleitung**

#### **10.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Wie oben dargestellt soll der Standort der Firma Mastertec GmbH & Co.KG auf die westlich angrenzenden Flächen auf der Gemarkung Staffelbach erweitert werden. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

#### **10.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, den Denkmalschutzgesetzen, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und aus der Regionalplanung für den ausgewählten Raum berücksichtigt.

### **10.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### **Schutzgut Klima / Luft**

##### **Beschreibung:**

Das Plangebiet liegt zwischen den niederschlagsreichen und kälteren Haßbergen im Norden, dem Steigerwald im Westen und dem Fränkischen Jura im Osten. Der Planbereich grenzt direkt am niederschlagsarmen und trockenen Bamberger Becken an. Mit mittleren jährlichen Niederschlägen von ca. 600 mm gehört es zu den trockenen Gebieten Bayerns. Die mittlere jährliche Temperatur liegt mit ca. 8° zu den wärmeren Gebieten Bayerns. Mit etwa 220 bis 230 Tagen ist die Vegetationsperiode relativ lang. Das Maintal im Allgemeinen hat eine große Bedeutung für die Sicherung des Frischlufttransportes. Der Transportweg der Luft verläuft von West nach Ost.

Das geplante Baugebiet befindet sich im Randbereich der Mainau. Talräume begünstigen die Entwicklung von Kaltluftentstehungsgebieten und fördern somit die Zufuhr von Frischluft.

##### **Auswirkung:**

Durch den jetzt schon hohen Versiegelungsanteil in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes mit Verkehrsflächen, Gebäuden und Parkplätzen gibt es mit der Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen auf die oben beschriebenen klimatischen Funktionen, vor allem in Bezug auf die Kaltluftentstehung und den Frischlufttransport keine negativen Auswirkungen. Jedoch kann bedingt durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades und durch die Zunahme des Mitarbeiter- und Zuliefererverkehrs das Kleinklima negativ beeinflusst werden, in dem sich die Flächen schneller aufheizen.



Durch den versiegelten Boden kann kein Wasser verdunsten, weshalb die Fläche im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen kann. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Lufthygiene durch bau- und betriebsbedingte Emissionen ist nicht zu erwarten. Anlagenebedingt ist auch von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen.

Ergebnis:

Im Gesamten ist von einer geringen Erheblichkeit des Schutzgutes Klima / Luft auszugehen.

### **Schutzgut Boden**

Beschreibung:

Im Überschwemmungsgebiet der Mainaue liegen ältere fluviale holozäne Ablagerungen vor, die häufig von jüngeren Deckschichten aus Auelehm und Sand überlagert sind. Die Böden sind teilweise durchlässig. Im Planungsgebiet liegt kein Bodengutachten vor.

Auswirkungen:

Durch die geplante Nutzung und die festgesetzte Grundflächenzahl ist mit mittlerer bis hoher Versiegelung/Überbauung zu rechnen. Um die Gefahr vor Überschwemmungen zu reduzieren, kommt es schon während der Bauphase zu einer flächigen Auffüllung im Plangebiet und der Boden wird auf größeren Flächen versiegelt und überbaut sowie gegebenenfalls baubedingt durch Umlagerungen, Zwischenlagerungen etc. (z. B. auch im Rahmen der Gestaltung) umgestaltet. Betriebsbedingt kann nach vollständiger Umsetzung des geplanten Vorhabens von einer hohen Beanspruchung des Schutzgutes Boden ausgegangen werden. Ackerböden gehen verloren und es erfolgt ein Eingriff in den Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten. Durch die Bodenversiegelung gehen die Bodenfunktionen wie Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion sowie Puffer-, Speicher- und Filterfunktion im Bereich von Versiegelung fast vollständig verloren. Im Bebauungsplan sind Hinweise für den Umgang mit dem Oberboden/Unterboden als auch bei Altlastenverdachtsfällen aufgenommen.

Durch die Nutzungsänderung erfolgt keine landwirtschaftliche Produktion mehr auf der Fläche, es wird nicht mehr gedüngt oder andere bodenmechanische Bearbeitung durchgeführt.

Ergebnis:

Aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades, der flächigen Auffüllung und des fast vollständigen Verlustes der Bodenfunktion sind Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Beschreibung:

Der Planbereich liegt weder im Wasserschutzgebiet noch sind Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung bzw. Oberflächengewässer betroffen. Allerdings liegt das Gebiet im Überschwemmungsbereich des Mains. Durch die neuen Gewerbebauten mit einer geplanten flächigen Auffüllung wird in den Überschwemmungsbereich des Mains eingegriffen. Da die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich nicht zulässig ist (§ 78 Abs. 1 WHG), wurde in der verbindlichen Bauleitplanung die Möglichkeit einer Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass alle neun Voraussetzungen des § 78 WHG Abs. 2 erfüllt sind. Im Zuge der Maßnahmen kommt es zu einem Retentionsraumverlust von ca. 10.386 m<sup>3</sup>. Für diesen Verlust wird im gleichen Umfang Retentionsraum geschaffen.

Es ist vorgesehen, dass Oberflächenwasser dem gemeindlichen Sickerbecken im Südwesten des Gewerbegebietes zu zuführen, um es zu versickern und dem Grundwasser

wieder zur Verfügung zu stellen. Genauere Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können nicht gemacht werden.

#### **Auswirkungen:**

Um den Eingriff in den Überschwemmungsbereich des Mains und den Retentionsraumverlust von ca. 10.386 m<sup>3</sup> auszugleichen, wird im Bereich der Abbauflächen des Kieswerkes Dotterweich in dem Gemeindegebiet Viereth-Trunstadt Retentionsraum geschaffen. Auf den mittlerweile vollständig ausgekiesten Flurstücksnummern 1388 und 1390, der Gemarkung Viereth erfolgt der wasserrechtliche Ausgleich. Nach Angaben der Gemeinde bzw. der Firma Dotterweich sind auf den beiden Flächen schon ca. 10.735 m<sup>3</sup> Retentionsraum hergestellt worden.

Durch die geplante Bebauung mit den entstehenden Lagerflächen, Parkplätzen etc. und die damit verbundene Flächenversiegelung wird anlage- und betriebsbedingt der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate relativ gering. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan lassen sich diese Auswirkungen reduzieren. So ist es vorgesehen, dass Oberflächenwasser dem bestehenden Sickerbecken zu zuführen und dem Grundwasser zur Verfügung zu stellen.

#### **Ergebnis:**

Aufgrund der Versiegelung und Eingriff in den Überschwemmungsbereich des Mains sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **Beschreibung:**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand im Talraum des Mains, am westlichen Rand des Gewerbegebietes „Unterhaid West“ und wird im Norden von der Staatsstraße 2281 und der Bahnlinie Bamberg-Rottendorf, im Osten vom Gewerbegebiet, im Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen umgrenzt. Im Plangebiet sind keine Gehölze oder Baumstrukturen vorhanden.

Durch das weitestgehend strukturarme Plangebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten eher auszuschließen. Besondere Habitate oder Biotopstrukturen die dies begründen, sind im Hauptgeltungsbereich kaum zu finden. Durch die Bearbeitung der Flächen und die Nähe zu dem vorhandenen Gewerbegebiet, den Straßen/Schienen und den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das Plangebiet häufig gestört.

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) ist aufgrund des Vorhabens eine fachliche Untersuchung für ein Vorkommen von Feldbrüter (z.B. Feldlerche, Rebhuhn) erforderlich. Diese spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist im Jahr 2022 durch die Dipl. Biologin R. Krüger durchgeführt worden. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde keine Brut von Feldbrüter auf dem Areal oder in der näheren Umgebung festgestellt. Dazu notwendige Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind im Verfahren eingearbeitet. Im darauffolgenden Absatz wird die von der biologischen Fachkraft erstellte artenschutzrechtliche Untersuchung zusammengefasst.

#### **Zusammenfassung artenschutzrechtlicher Bericht:**

Die Flächen sind für einige wenige Vogelarten wie die Feldlerche prädestiniert. Im Zeitraum der Untersuchung wurde keine Brut der Feldlerche festgestellt werden. Die Fläche wurde teilweise als Nahrungsstätte im Bereich der nördlichen angrenzenden Hecke genutzt. Für Fledermäuse ist die Eingriffsfläche von untergeordneter Bedeutung. Ein Vorkommen der Zauneidechse im Gebiet ist anhand der vorhandenen sandig-mageren Strukturen nicht gänzlich auszuschließen. Aus diesem Grund wurde die Maßnahme V 4 (Schaffung eines Eidechsenhabitats) empfohlen. Anderen Tiergruppen wie Amphibien, Nachtfalter können aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Gebiet ausgeschlossen werden. Schützenswerte Pflanzenarten konnten auch nicht nachgewiesen werden.

Als Ergebnis dieser Untersuchung wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen und artspezifische Maßnahmen festgelegt.

Um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, sind folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich vorzusehen:

- V1: Baufeldräumungen haben entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres stattzufinden.
- V2: Der schmale Grünstreifen an der West- und Nordgrenze der Baufläche ist mit blütenreichem heimischem Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen.
- V3: Vermeidung von großen Glasfassaden bei den neuen Gebäuden oder Absicherung derer gegen Vogelschlag
- V4: Vorsorglich wird das Anlegen eines Eidechsenmeilers auf sandigem Substrat empfohlen.

Des Weiteren sind folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich:

- CEF 1: Die neuen Fassaden sind, wo möglich, zu begrünen.
- CEF 2: Als Ersatz für den Verlust von potentiell für Vögel nutzbaren Habitatstrukturen an den bestehenden Gebäuden sind am neuen Gebäude 5 Vogelnistkästen anzubringen: 3 Nistkästen für Höhlenbrüter, z.B. div. Meisenarten, Star oder Turmfalke, Bachstelze und 2 Halbhöhlen für z.B. Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Rotkehlchen. Deren langfristige Pflege ist zu sichern.
- CEF 3 Anbringen von 3 Spatzennistkästen (je 3 Brutplätze) an den neuen Gebäuden als Ersatzhabitat für Haus- bzw. Feldsperling

Der komplette artenschutzrechtliche Bericht ist als Anlage dem Bebauungsplan angehängt.

#### Auswirkung:

Durch die bestehende Infrastruktur, das Gewerbegebiet und die landwirtschaftliche Bearbeitung der Flächen, wird das Gebiet häufig gestört. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes kommt es während der Bauphase und auch nach Fertigstellung der Anlage zu einer Verringerung einer potenziellen Nahrungsfläche im Bereich des Geltungsbereiches für verschiedene Arten. Hierdurch gehen keine wichtigen Strukturen für diese verloren, da es im direkten Umfeld vergleichbare und bessere Lebensräume gibt. Durch den Betrieb auf der Erweiterungsfläche wirken neben den jetzigen Beeinträchtigungen zusätzliche Immissionen auf die Tierwelt ein. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung hat festgestellt, dass keine Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG im Planbereich der geplanten Erweiterung bei Aufnahme der Vermeidungsmaßnahmen und der Kompensationsmaßnahmen vorliegen. Im Untersuchungsgebiet wurden keine streng geschützten Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus festgestellt.

#### Ergebnis:

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

#### **Beschreibung:**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Randbereich der Mainaue, am südlichen Rand der Ausläufer des Naturraums Haßberge. Der Untersuchungsraum liegt auf der Grenze zwischen dem flachen Talgrund und den nördlich ansteigenden Hängen des Talraumes. Das Landschaftsbild in diesem Bereich ist durch das Maintal mit den teilweise bewachsenen Hängen, durch die landwirtschaftlichen Flächen, durch das bestehende Gewerbegebiet und durch die vorhandene Infrastruktur (St 2281, Bahnlinie, BAB A70, Freileitungen Strom) geprägt.

#### **Auswirkungen:**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wächst das Gewerbegebiet „Unterhaid West“ anlagebedingt weiter in die Landschaft hinaus. Die Gebäudekubatur der neuen Lager- und Produktionshalle wird sich an der bestehenden Bebauung des Gewerbegebietes orientieren. Durch den Neubau wird in die Landschaft eingegriffen und die Ortsansicht von Unterhaid wird sich durch die neue Gewerbefläche im geringen Maße verändern. Dieser Eingriff wird durch verschiedene Maßnahmen wie die Anpflanzung von Bäumen, Eingrünungstreifen reduziert und ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen.

#### **Ergebnis:**

Die Größe und Form der neuen Hallen führt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Gesamteindruck des Landschaftsbildes wird sich in diesem Bereich durch die Erweiterung des Gewerbegebietes aber nicht entscheidend verändern. Durch die Bebauung sind Umwelteinwirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Mensch**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand im Talraum des Mains, am westlichen Rand des Gewerbegebietes Unterhaid West und wird von der Staatsstraße 2281, der Bahnlinie Bamberg-Rottendorf, dem Gewerbegebiet, von landwirtschaftlichen Flächen umgrenzt. Nördlich des Planbereiches führt ein Radweg entlang der Bahnlinie zwischen Unterhaid und Staffelbach vorbei, der durch die Planung aber nicht betroffen ist. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes entstehen betriebsbedingt neue Lärmemissionen, bedingt durch den Mitarbeiter- und den Zulieferer-/Abholverkehr und durch die Anlagengeräusche in der Produktionshalle.

Durch die anlagebedingte Erweiterung der Gewerbefläche wird keine große Minderung der Naherholungsfunktion beim Schutzgut Mensch erwartet, da dieser Bereich des Maintals für die Freizeitaktivitäten eine eher untergeordnete Rolle spielt und die unmittelbare Umgebung schon durch die Infrastruktur und das bestehende Gewerbegebiet vorbelastet ist.

Die Lebensqualität für den Menschen wird sich aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebietes nicht wesentlich verschlechtern. Die Betroffenheit dieses Schutzgutes ist deshalb gering.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Planbereich oder darüber hinaus vorhanden und keine schützenswerten Ensembles betroffen. Sichtbeziehungen oder Blickachsen werden durch den Erweiterungsbau nicht gestört.

Sollten jedoch dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, so sind diese Funde unverändert zu belassen und gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

Weder bau-, anlage- noch betriebsbedingt sind erhebliche Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

### **10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Würde die vorgesehene Planung nicht durchgeführt werden, könnte auf der Fläche keine Erweiterung des Betriebs in unmittelbare Nähe stattfinden und eine geordnete bauliche Weiterentwicklung der Firma wäre nicht gewährleistet. Die Fläche würde weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden und als Nahrungshabitat für verschiedene Arten zur Verfügung stehen.

## **10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **10.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### **Schutzgut Boden und Wasser**

Zur Reduzierung der anfallenden Abflussmengen von Oberflächenwasser sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung (z. B. Zisternen) und Nutzung von Regenwasser empfohlen. So wird das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet getrennt vom Schmutzwasser durch den vorhandenen Oberflächenwasserkanal in der Straße „Im Maintal“ oder durch einen neuen Kanal dem gemeindlichen Sickerbecken im Südwesten des Gewerbegebietes zugeführt, um es dem Grundwasser wieder zur Verfügung zu stellen.

Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. der kulturfähige Unterboden sind durch den Bau der Gebäude nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §§ 6-8 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden. Bei Planung und Durchführung des Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Landschaft und Mensch**

Durch die Lage des Geltungsbereiches wurden Eingriffe in bestehende Schutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete vermieden. Der nördlich gelegene angrenzende Naturpark „Haßberge“ ist von der Planung nicht betroffen. Das Planungsgebiet weist zum jetzigen Zeitpunkt keine besonderen Habitate oder Biotopstrukturen auf, die ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten begründen (siehe Kapitel 10.2).

Um die Fernwirkung des Gebäudes so gering wie möglich zu halten, ist nur eine zweigeschossige Bauweise zugelassen und die Gebäudehöhe wurde auf 9,0 m (max. Traufhöhe/Attika) begrenzt. Zur besseren Integration in die Landschaft ist westlich und nördlich zur freien Landschaft hin ein Eingrünungsstreifen vorgesehen.

Je 500 m<sup>2</sup> neu überbauter Grundstücksfläche sind ein Baum gemäß der Pflanzliste in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall zu ersetzen.

Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind energieeffiziente und insektenfreundliche LED-Leuchten mit reduziertem Baulichtanteil zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden (maximal 9 Meter über der fertigen Erdgeschossfußbo-



denoberkante), um die Fernwirkung zu reduzieren. Werbeanlagen sind nach 22.00 Uhr auszuschalten.

#### 10.4.2 Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

##### **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Im geplanten Gewerbegebiet liegen unterschiedliche Flächen mit unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Das geplante Gewerbegebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterhaid-West“ und stellt dort eine Sukzessionsfläche und eine Eingrünungsstreifen dar. Die Flächen werden derzeit ackerbaulich intensiv genutzt bzw. stellen eine Grünanlage am Siedlungsbereich dar. In Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) ist zur Berechnung des Ausgleichsbedarfes der derzeitige Zustand der Flächen als Ausgangszustand zu bewerten. Der Leitfaden sieht eine Einteilung der Eingriffsfläche in Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwerteliste (BayKomV) vor, welche Wertpunkte zugeordnet sind. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ (Ausnahme bei Biotoptypen von 11 oder mehr Wertpunkten) bzw. des geplanten Versiegelungsgrades. Laut uNB ist als Beeinträchtigungsfaktor nicht die GRZ sondern 1 anzusetzen, da keine Durchgrünung der Fläche erfolgt. Der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten wird dann wie folgt berechnet:

Eingriffsfläche x Ausgangszustand x Eingriffsfaktor

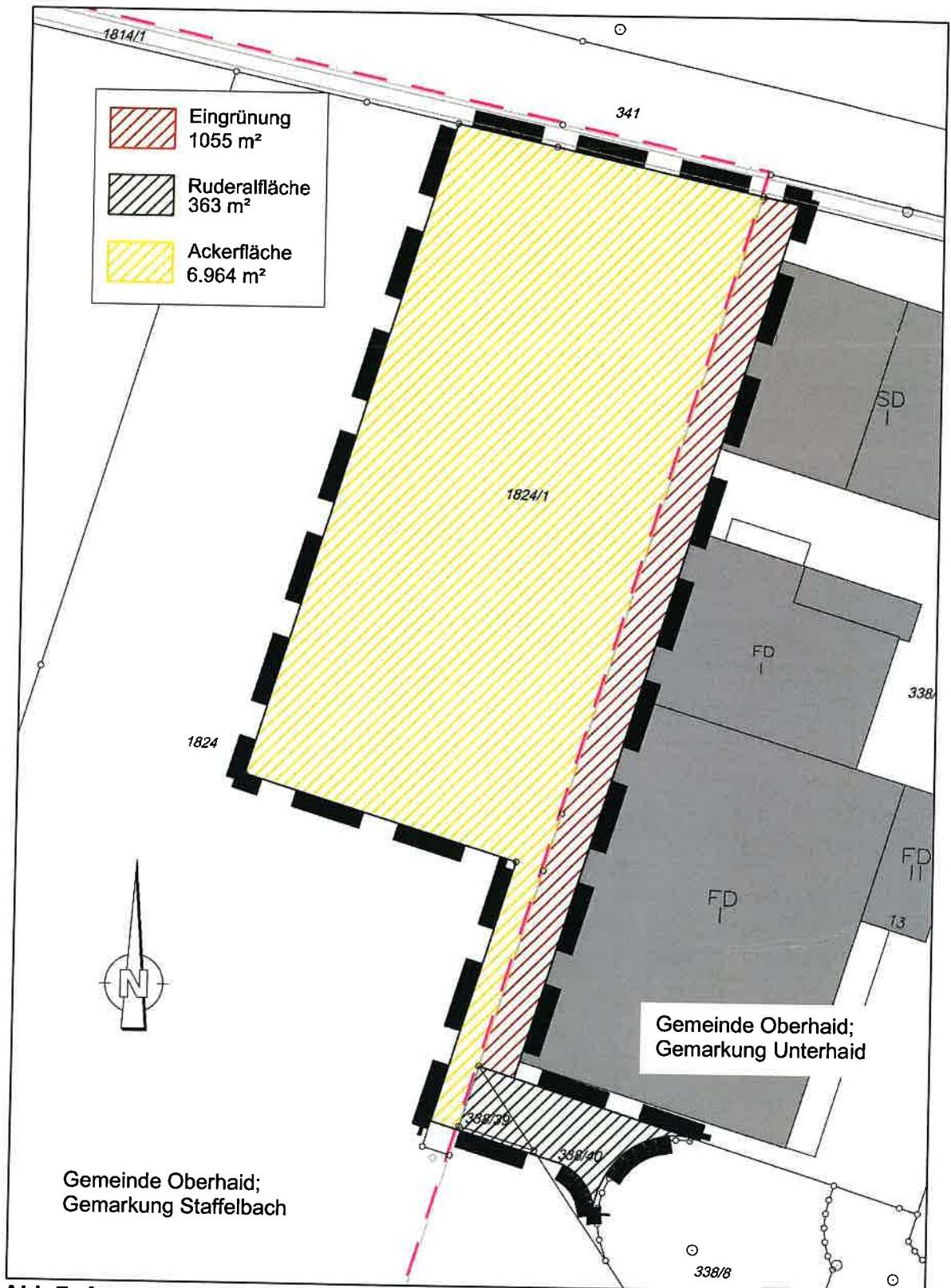
Laut uNB kann ein Planungsfaktor aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen, die eine Reduktion des Ausgleichsbedarfes rechtfertigen, nicht gewährt werden, da bis dato auf dem bisherigen Betriebsgelände keine Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt wurden.

Durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf des Schutzguts Arten und Biotope werden normalerweise auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der hohen Ertragszahl des Ackers von 67-73 die Wertpunktzahl um einen Wertpunkt, d. h. von 2 WP auf 3 WP, für die Ackerfläche erhöht.

Die Fläche wird entsprechend der Biotopwerteliste in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde in verschiedene Biotop- und Nutzungstypen eingestuft.

Der Eingriffsfaktor wird auf Basis der Eingriffsschwere betrachtet und beträgt im vorliegenden Fall 1,0.





**Abb.7: Ausgangszustand des Plangebietes (ohne Maßstab)**

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die gesamte Planungsbereichsfläche von 8.382 m<sup>2</sup> herangezogen. Die Fläche befindet sich im Naturraum D56, Mainfränkische Platten.

Durch die Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet sind folgende Flächen betroffen:

**Rote Fläche** in der Abbildung: derzeit wird diese Fläche als Grünanlage o. Baumbestand am Siedlungsbereich genutzt.

**Grüne Fläche** in der Abbildung: derzeit ist die Fläche als Ruderalfläche mit Ruderalbewuchs belegt.

**Gelbe Fläche** in der Abbildung: derzeit intensiv genutzte Ackerfläche. Aufgrund der hohen Ertragszahl des Ackers von 67-73 erhöht sich die Wertpunktzahl um einen Wertpunkt, d.h. von 2 WP auf 3 WP

**Aufteilung des Planbereiches lt. Biotopwertliste:**

**Rote Fläche- P11** (1.055 m<sup>2</sup> - Eingrünung): Grünanlage o. Baumbestand = 5 WP

**Grüne Fläche - P 431** (363 m<sup>2</sup> - Ruderalfläche): vegetationsarme / -freie Ruderalflächen im Siedlungsbereich = 2 WP

**Gelbe Fläche - A 11** (6.964 m<sup>2</sup> - Ackerfläche): Intensiv bewirtschafteter Acker = 2 WP; aufgrund der hohen Ackerzahl (67 -73) erfolgt eine Erhöhung der WP-Zahl um einen WP = 3 WP

Bestandserfassung Arten und Lebensräume						
Code	Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bewertung [WP]	Erhöhung wegen hoher Ertragsfunktion	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
P11	Grünanlage ohne Baumbestand	1.055	5	-	1,0	5.275
P431	vegetationsarme / -freie Ruderalflächen im Siedlungsbereich	363	2	-	1,0	726
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	6.964	2	1	1,0	20.892
<b>Summe [WP]</b>		<b>8.382</b>				<b>26.893</b>

**Tab.1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes**

Laut uNB kann ein Planungsfaktor aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen, die eine Reduktion des Ausgleichsbedarfes rechtfertigen, nicht gewährt werden, da bis dato auf dem bisherigen Betriebsgelände keine Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt wurden.

Der Ausgleichsbedarf der Einbeziehungssatzung beläuft sich insgesamt auf 26.893 WP.

### **Externe Ausgleichsfläche**

Der gesamte Ausgleichsbedarfes wird auf der externen Ausgleichsfläche Fl. Nr. 197 der Gemarkung Prächting im Markt Ebenfeld, Landkreis Lichtenfels ausgeglichen. Der Ausgleich findet auf den Flächen eines privaten Ökokontobetreibers „Biolandbetrieb Murrmann“, Bernreuth 8, 96260 Weismain in der Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Lias-Land“ statt. Um die benötigten 26.893 Wertpunkte zu decken wird auf dem Ökokonto des Ökokontobetreibers zugegriffen. Da der Planungsbereich nur 200 Meter von der Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Lias-Land“ entfernt liegt, hat sich die uNB einverstanden erklärt, dass der Ausgleich in diesem Naturraum (Haupteinheit D59) stattfinden kann. Laut Schreiben vom 03.01.2023 ist das zuständige Landratsamt Lichtenfels mit „dem Konzept sowie den vorgeschlagenen Maßnahmen einverstanden und erkennen diese als Ökokontomaßnahme an.“ Die Flächen werden durch das Landratsamt als Ökokontoflächen dem Landesamt für Umwelt gemeldet.

Auf einer Teilfläche der Flurnummer 197 der Gemarkung Prächting, Markt Ebenfeld im Landkreis Lichtenfels ist aus einer Ackerfläche ein artenreiches Grünland (ca. 3.381 m<sup>2</sup>) entstanden. Auf dieser Teilfläche wird der Ausgleich von 26.893 Wertpunkten gedeckt. Die Wertpunktzahl entspricht einer Größe von 3.381 m<sup>2</sup>. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist schon vollzogen. Eine Anerkennung des Landratsamtes Lichtenfels Ökokontomaßnahme liegt vor. Die kompletten Unterlagen (Maßnahmenkonzept, Berechnung, Plan Zuordnung, Bestätigung UNB) sind in der Anlage 04 des Bebauungsplanes angehängt.

## **10.5 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Außerdem ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG „bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen und landwirtschaftliche genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang zu beanspruchen. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen

Im Kapitel 1 dieser Begründung sind die Gründe für eine Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle dargelegt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans handelt es sich bei dem geplanten Flächenumfang um eine dem Vorhaben entsprechende Erweiterung. Man schafft nur eine der Firma dienliche Flächengröße. Somit konnte eine komplette Neuansiedlung auf der „Grünen Wiese“ mit Beanspruchung noch größerer landwirtschaftlicher Flächen vermieden werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem die grünordnerischen Maßnahmen/Vermeidungsmaßnahmen sich positiv auf den Kompensationsfaktor auswirken. So konnte der notwendige Ausgleichsbedarf und die in Anspruch zu nehmende Fläche für den Ausgleich reduziert werden.

Im Bereich des Plangebietes sind die Anforderungen der diversen Normen und einschlägigen Gesetzen und Merkblätter bezüglich des schonenden Umgangs mit Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden einzuhalten (Erhalt der Versickerungsfähigkeit, schonender Umgang mit Oberboden, Arbeiten bei bestimmter Bodenfeuchtigkeit etc.). Ein Hinweis dazu ist im Bebauungsplan enthalten.



## 10.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Baugesetzbuch (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a) wird die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“, gefordert.

Planungsalternativen hat die Gemeinde überprüft. Bei der Prüfung hat die Gemeinde auch die Potentiale der Innenentwicklung vollständig untersucht.

Mögliche Alternativstandorte sind in der Gemeinde Oberhaid bedingt durch die Topografie bzw. durch die räumliche Enge nicht vorhanden. Im Norden von Unterhaid werden Alternativstandorte durch die Bahnlinie beschränkt, im Süden begrenzt die Überschwemmungslinie des Mains einen möglichen Alternativstandort. Darüber hinaus hätte eine dortige Ansiedlung eine wesentlich größere Behinderung des Abflusses des Mains zur Folge. In Oberhaid scheidet eine Ansiedlung durch die im Süden verlaufende Bahnlinie und die jenseits der Bahnlinie verlaufende Überschwemmungslinie des Mains. Im Westen hindern u. a. das Sportplatzgelände und der Wald eine Ansiedlung der Firma. Im Osten von Oberhaid sind gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, Teilflächen davon sind aber durch ein laufendes Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan „Am Bau- und Wertstoffhof“ belegt. Weitere Flächen in diesem Bereich stehen der Gemeinde aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung. Darüber hinaus bedeutet eine Neuansiedlung des kompletten Betriebes inkl. der geplanten Erweiterung an anderer Stelle im Gemeindegebiet eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 2,0 ha. Dies stellt einen wesentlich größeren Eingriff in Natur und Landschaft dar, als eine Erweiterung am bisherigen Standort, für den nur rund ca. 0,85 ha Versiegelung notwendig wird. Zusätzlich birgt eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in den Innenbereich oder an den unmittelbaren Rand von einem Ort häufig die Gefahr von Konflikten zwischen der einheimischen Bevölkerung und dem Gewerbebetrieb durch Immissionen (Lärm, Geruch etc.). Somit können mögliche Flächen weder im Innenbereich noch im Außenbereich identifiziert werden.

Andere Standortalternativen, die eine ähnlich günstige Lage am Rand des bestehenden Gewerbegebietes und direkt neben dem Betrieb aufweisen, sind in Oberhaid nicht vorhanden. Dieser Standort bietet sich auch aufgrund der wirtschaftlichen und technischen Faktoren an. Dieser Standort kann nur realisiert werden, wenn vor allem die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt werden können.

Unter Beachtung der Zielsetzungen, der vorhandenen Strukturen und des räumlichen Geltungsbereiches sind keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vorhanden. Auch wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung des Vorhabenträgers nicht gerecht.

## 10.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle umweltrelevanten Belange analysiert und dargestellt. Die Belange auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Klima/Luft, Wasser, Boden, Landschaft, Kultur- und Sachgüter wurden untereinander im vorliegenden Umweltbericht beschrieben.

Als Grundlage für die Bearbeitung diente der Flächennutzungsplan, die Auswertung von Luftbildern, die Ergebnisse der Ortsbegehungen und Recherchen über weitere Informationsportale im Internet. Auch Erkenntnisse aus der saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) dienen zur Beurteilung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ erstellt, die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) durchgeführt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

## 10.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es wurden keine Monitoringmaßnahmen festgelegt.

## 10.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Firma Mastertec GmbH & Co.KG will durch den Ausbau Ihrer Lager – und Produktionsstätte die mittlerweile beengten Platzverhältnisse auf dem jetzigen Areal verbessern und ihren Betrieb erweitern. An dem neu geplanten Standort sind derzeit keine wertvollen Lebensräume oder streng geschützte Arten bekannt. Eine Erheblichkeitsabschätzung kam zu dem Schluss, dass durch das geplante Vorhaben geringe bis mittlere erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft, Wasser, Pflanzen/Tiere, Landschaft und Mensch zu erwarten sind. Auf das Schutzgut Boden sind bedingt durch die Versiegelung und die Auffüllungen in dem Plangebiet die Beeinträchtigungen eher hoch einzustufen. Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen erkennbar.

Durch die Lage des Gewerbegebietes, durch die Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort und durch andere Festsetzungen, werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Der ermittelte Ausgleichbedarf wird außerhalb des Planungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeglichen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit
Wasser	mittlerer Erheblichkeit	mittlerer Erheblichkeit	mittlerer Erheblichkeit	mittlerer Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	mittlerer Erheblichkeit	mittlerer Erheblichkeit	mittlerer Erheblichkeit	mittlerer Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen

Tab.2: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

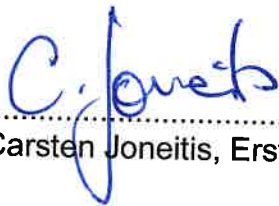
Erstellt am 15.03.2022

Geändert am 17.01.2023

Geändert am 27.02.2024

Geändert am 07.05.2024

**Oberhaid, den 07.05.2024**



.....  
Carsten Joneitis, Erster Bürgermeister

**Bamberg, 07.05.2024**



**WEYRAUTHER**  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Bearbeitet durch:



Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich