



# Gemeinde Oberhaid

Landkreis Bamberg

---

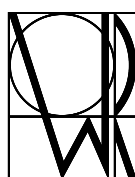
## 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Am Bau- und Wertstoffhof“ in Oberhaid

### Begründung mit Umweltbericht

#### Vorentwurf

in der Fassung vom 12.11.2024

Bearbeitung:



**WEYRAUTHER**  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: [info@weyrauther.net](mailto:info@weyrauther.net)

---

**GEMEINDE OBERHAID  
LANDKREIS BAMBERG**

**13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND  
LANDSCHAFTSPLANES IM BEREICH DES  
GEWERBEGEBIETES „UNTERHAID-WEST“**

**VORENTWURF  
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**IN DER FASSUNG VOM 12.11.2024**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>2. Inhalt und Ziel der Änderung</b>	<b>4</b>
<b>3. Umfang der Änderung, örtliche Verhältnisse und zukünftige Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>4. Planaufstellungsverfahren</b>	<b>8</b>
<b>5. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)</b>	<b>9</b>
5.1 Einleitung	9
5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
5.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter	13
5.5 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter und Eingrünungsmaßnahmen	13
5.6 Ausgleich	14
5.7 Alternative Planungsmöglichkeiten	15
5.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	15
5.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

## **1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Oberhaid verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, aus dem Jahr 1997. Die letzte Änderung stammt aus dem Jahre (2024) und betraf eine Erweiterung der gewerblichen Fläche im Gewerbegebiet „Unterhaid.West“.

## **2. Inhalt und Ziel der Änderung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat am 19. September 2023 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich des Bebauungsplanes „Am Bau- und Wertstoffhof“ in Oberhaid beschlossen.

Grund der FNP-Änderung ist die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bau- und Wertstoffhof“ mit integriertem Grünordnungsplan in Oberhaid. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des o. g. Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand von Oberhaid und umfasst zwei Teilflächen (TF1 und TF2) auf den Flurstücksnummern 3042 (ganz) und 3046 (teilweise), beide Gemarkung Oberhaid. Die beiden Geltungsbereichsflächen (TF 1 und TF 2) betragen zusammen 6.200 m<sup>2</sup>. Durch die beiden Änderungsflächen wird die Darstellung an den Bebauungsplan „Am Bau- und Wertstoffhof“ folgendermaßen angepasst: Auf der Teilfläche 1 (TF1) wird die dargestellt Sonderbaufläche in eine gewerbliche Baufläche geändert. Die Größe dieser Teilfläche beträgt 5.409 m<sup>2</sup>.

Die im FNP dargestellt Sonderbaufläche wird nach Norden Richtung Staatsstraße St 2281 hin erweitert. Die dargestellte Grünfläche von 791 m<sup>2</sup> wird in Sonderbaufläche geändert.

Der bestehende Bauhof liegt relativ zentral nördlich des Ortskerns von Oberhaid, angrenzend an die Feuerwehr und einem Gewerbebetrieb, aber umgeben von Wohnbebauung und sozialen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule und Altenheim.

Der aktuelle Bau- und Wertstoffhof mit einer Fläche von etwa 4.000 m<sup>2</sup> bietet nicht mehr ausreichend Platz für die gestiegenen Anforderungen. Da eine Vergrößerung des Bauhofs an der jetzigen Stelle nicht möglich und wegen der umgebenden Nutzung auch nicht gewollt ist, soll der Bau- und Wertstoffhof jetzt an den östlichen Ortseingang von Oberhaid verlegt werden.

Die Anzahl der Mitarbeiter hat sich von ursprünglich 6 auf 15 mehr als verdoppelt. Die bestehenden Räumlichkeiten sind weder von der Größe noch von der Ausstattung für diese erhöhte Anzahl ausgelegt. Die Sozial- und Sanitärräume entsprechen nicht den heutigen Standards und sind nicht ausreichend dimensioniert. Die bestehenden Gebäude haben fast das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht und sind energetisch veraltet, was zu hohen Betriebskosten und ineffizientem Energieverbrauch führt. Am alten Standort fehlen sowohl ausreichende Lagerflächen für Materialien als auch überdachte Unterstellmöglichkeiten für Maschinen und Fahrzeuge. Dies führt zu ineffizienten Arbeitsprozessen und erhöhten Kosten durch Witterungsschäden an Geräten. Die Verlagerung des Bau- und Wertstoffhofes aus der Ortsmitte an den Rand von Oberhaid reduziert die Belastung durch Lärm, Verkehr und mögliche Umweltbeeinträchtigungen in der Ortsmitte. Dadurch wird die innerörtliche Lebensqualität verbessert und gleichzeitig Platz für alternative Nutzungen in zentraler Lage geschaffen.

Der neue Standort mit etwa 6.000 m<sup>2</sup> schafft die notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten für Arbeitsflächen, Lagerbereiche und Maschinenunterbringung, die für einen effizienten Betrieb erforderlich sind. Die Errichtung am neuen Standort ermöglicht die Umsetzung moderner und energieeffizienter Bauweisen. Der neue Standort bietet die Möglichkeit, moderne und bedarfsgerechte Arbeitsbedingungen zu schaffen, was auch im Hinblick auf Arbeitsschutz und Mitarbeiterzufriedenheit von Bedeutung ist.

Der neue Standort am östlichen Ortsrand liegt in einer für den Betrieb eines Bau- und Wertstoffhofes geeigneten Umgebung.

Das Umfeld des Bau- und Wertstoffhofes ist eher gewerblich geprägt. Nördlich der Teilfläche 1 befindet sich ein Discountmarkt und südlich ein landwirtschaftlicher Aus-siedlerhof, der sich auf die Aufzucht von Rindern spezialisiert hat. Westlich grenzt die gewerblich geprägte Bebauung von Oberhaid an, wodurch insgesamt der Standort gut in das bestehende Umfeld integriert ist und was eine funktionale und optische Abgrenzung zu empfindlichen Wohnnutzung schafft.

Die geplante Fläche am östlichen Ortsrand weist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf, ohne den innerörtlichen Verkehr übermäßig zu belasten. Dadurch wird der Verkehr innerhalb des Ortes reduziert, was sich positiv auf die Lebensqualität der Anwohner auswirkt. Gleichzeitig werden die Umweltbelastungen durch den Betrieb des Bauhofes (z. B. Lärm oder Emissionen) auf ein Minimum reduziert, da die Fläche weiter von empfindlichen Wohnnutzungen entfernt liegt.

Die Verlegung war bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (wirksam seit 1997) dargestellt, wodurch eine geordnete und rechtssichere Nutzung sichergestellt ist. Im Flächennutzungsplan ist neben der Fläche für den Bauhof auch bereits Gewerbeflächen im östlichen Anschluss vorgesehen. Da die im Flächennutzungsplan veranschlagte gemeindliche Fläche nicht komplett für den Bau- und Wertstoffhof benötigt wird, wird die Darstellung auf der westlichen Geltungsbereichsfläche in eine gewerbliche Baufläche geändert. Diese Änderung ist erforderlich, da das Gewerbegebiet in Unterhaid schon bereits vollständig belegt ist und auch schon teilweise Nachverdichtungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Der Gemeinde liegen schon mehrere Anfragen zur Nutzung der geplanten Gewerbeflächen vor und will durch dieses Gewerbefläche die starke Nachfrage an gewerblichen Flächen zu mindestens teilweise decken.

Die Verlegung des Bau- und Wertstoffhofes an den östlichen Ortsrand ist eine logische und notwendige Maßnahme, um den gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden, moderne Arbeitsbedingungen zu schaffen und die langfristige Funktionsfähigkeit sicherzustellen. Der neue Standort ist aufgrund seiner Lage, Größe und planerischen Ausweisung optimal geeignet, während gleichzeitig die innerörtliche Situation entlastet und die Gemeindeentwicklung für andere Nutzungen gefördert wird.

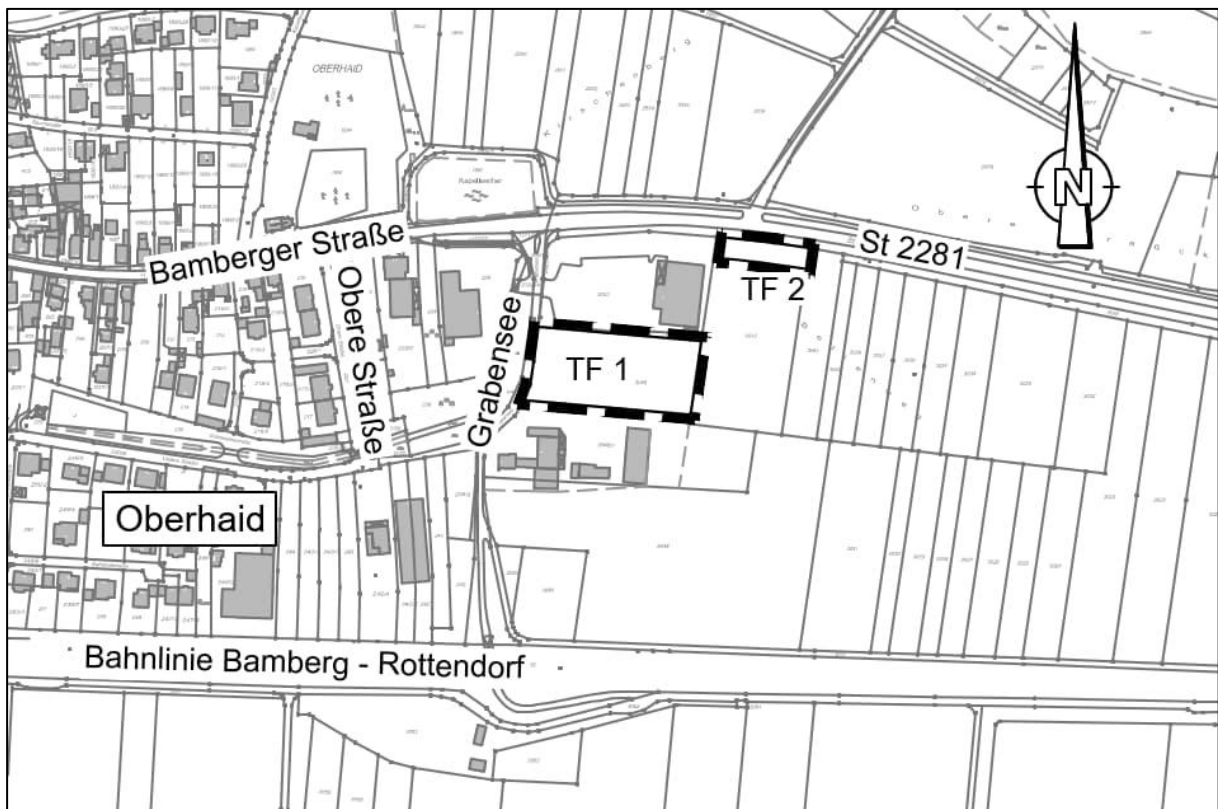
Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

### **3. Umfang der Änderung, örtliche Verhältnisse und zukünftige Nutzung**

Der Geltungsbereich der 14. Änderung liegt am östlichen Ortsrand von Oberhaid und betrifft die Flurstücksnummern 3042 (ganz) und 3046 (teilweise), beide Gemarkung Oberhaid. Die beiden Geltungsbereichsflächen (TF 1 und TF 2) betragen zusammen ca. 6.200 m<sup>2</sup> und werden wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Staatsstraße St 2281,
- im Osten durch landwirtschaftliche Fläche
- im Süden, Westen und Nordwesten durch bestehende Bebauung

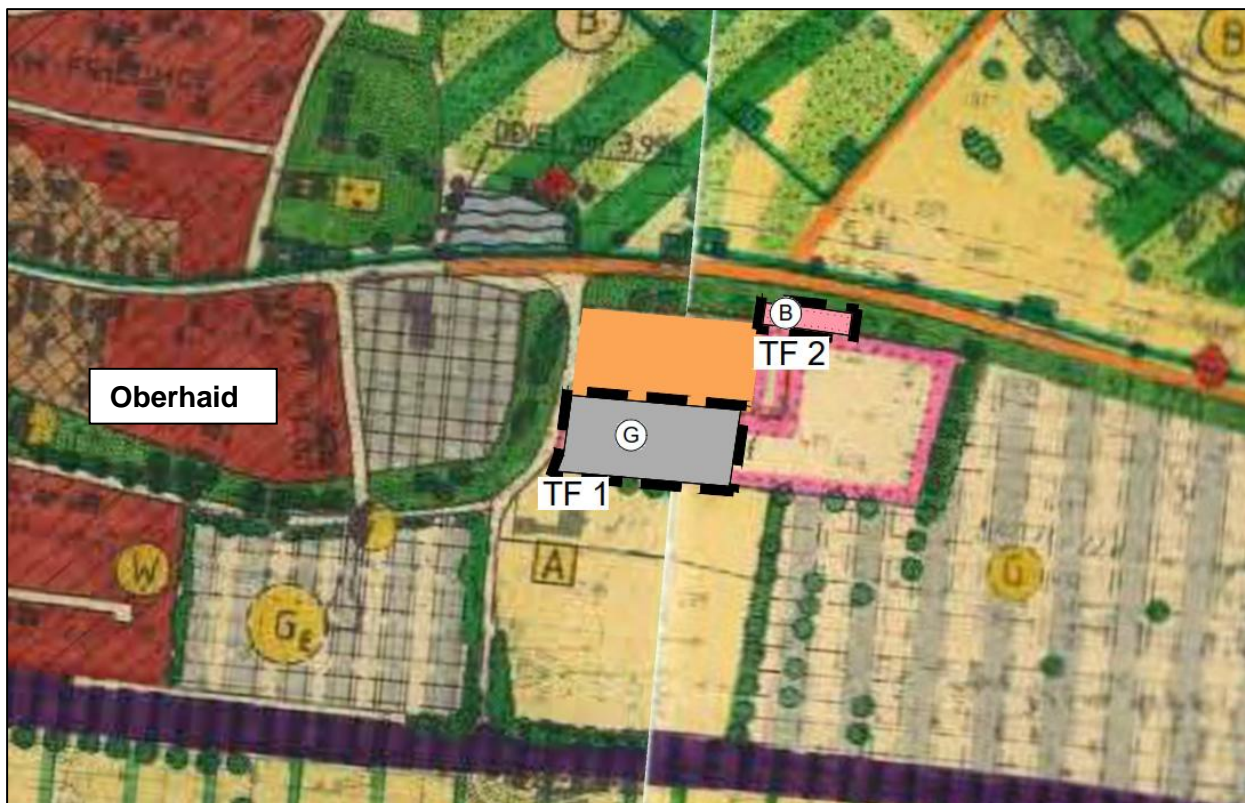
Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan (ohne Maßstab) dargestellt.



**Abb. 1: Übersicht der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Am Bau- und Wertstoffhof“ in Oberhaid**

#### **Änderungsflächen:**

Die Gemeinde beabsichtigt, eine im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche (TF 1) in eine gewerbliche Baufläche zu ändern und zusätzlich die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche nach Norden hin zu erweitern (TF 2).



**Abb. 2: Darstellung der beiden Teilflächen im wirksamen FNP (o. M.)**

Die übrigen Darstellungen und Festsetzungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

### **Schutzgebiete und Biotope**

In den beiden Änderungsbereichen sind keine Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutzgebiete, Natura 2000 gebiete, Biotope oder ähnliches) betroffen.

Nördlich der an den Geltungsbereich angrenzenden St 2281 beginnt der Naturpark Hassberge mit dem Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Hassberge“.

Diese Gebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

### **Bau- und Bodendenkmale**

Im bzw. in der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Allerdings liegt in ca. 200 m Entfernung jenseits der St 2281 ein Bodendenkmal D-4-6030 (Siedlung der Urnenfelderzeit), was aber durch die Planung nicht berührt wird.

### **Bauverbots-/Baubeschränkungszone**

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.

#### **4. Planaufstellungsverfahren**

Der Gemeinderat von Oberhaid hat in seiner Sitzung am 19.09.2023 die 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Am Bau- und Wertstoffhof“ in Oberhaid beschlossen.

Die 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Am Bau- und Wertstoffhof“ 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 Gemeinderatssitzung am 12.11.2024 wurde der Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Am Bau- und Wertstoffhof“ 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 13.01.2025 bis zum 14.02.2025 statt.

In der Gemeinderatssitzung am ..... 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 ..... bis zum ..... statt.

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



## **5. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)**

### **5.1 Einleitung**

#### 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt soll am östlichen Ortsrand von Oberhaid aus einer Sonderbaufläche eine gewerbliche Baufläche (TF1) entstehen und eine bestehende Sonderbaufläche nach Norden erweitert werden (TF2).

Ziele, Umfang und Art der Nutzungsänderung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen. (s. Kap. 2 und Kap. 3).

#### 5.1.2 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, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Im Regionalplan gehört die Gemeinde Oberhaid zur Region Oberfranken West (4). Sie liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Bamberg im allgemeinen ländlichen Raum. Oberhaid ist im Regionalplan als Raum mit besonderem Handlungsbereich gekennzeichnet.

### **5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Geltungsbereich der beiden Änderungsteilflächen befindet sich in der Naturraumhaupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“. FNP-Änderung liegt naturräumlich gesehen in dem „Itz-Baunach-Hügelland“.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Änderung 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. Zur Beurteilung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen dienten auch Erkenntnisse aus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung. Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ erstellt. Zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch wurden auch die Immissionsschutzgutachten (Lärm und Geruch) herangezogen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und wird für jede Teilfläche einzeln durchgeführt. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

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

Die FNP-Änderung 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.

Die FNP-Änderung befindet sich im Randbereich der Mainaue. Talräume begünstigen die Entwicklung von Kaltluftentstehungsgebieten und fördern somit die Zufuhr von Frischluft.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung, bedingt durch neue Gebäuden, Hallen, Straßen etc. gibt es auf die oben beschriebenen klimatischen Funktionen, vor allem in Bezug auf die Kaltluftentstehung und den Frischlufttransport keine negativen Auswirkungen. Zwar kann durch sogenannte „Gebäuderiegel“ die Frischluftzufuhr für die Innenbereiche der Dörfer oder Städte am Rande beeinträchtigt werden oder ganz zum Erliegen kommen. Dies ist aber im vorliegenden Fall eher unwahrscheinlich. Baubedingt kommt es zu keiner weiteren erheblichen Erhöhung der Emissionen. Jedoch kann es aufgrund des zunehmenden Verkehrsaufkommens zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen und zu einer Veränderung des Kleinklimas innerhalb des Gebietes kommen.

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. Anlagebedingt ist auch von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen.

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

### **Schutzgut Boden**

Die geologischen Verhältnisse des Maintals beruhen hauptsächlich auf den verschiedenen erdzeitlichen Ablagerungen der Fließgewässer. Es handelt sich um verschiedene Schotter und Sande der Vorterrasse (5 m-Terrasse) des Holozäns bis hin zur 45 m-Terrasse des Mittleren Pleistozäns. Da sich das Gewässer im Laufe der Jahrtausende immer weiter westlich verlagert hat, schichten sich die älteren Terrassenablagerungen im Osten des Tales zum Vorland der Nördlichen Frankenalb hin auf. An dieser Seite treten auch Schichten des Feuerletzens aus dem Keuper an die Oberfläche und nehmen größere Bereiche des Talrandes ein.

In den Aufschlüssen wurde in den obersten Dezimetern ein durchwurzelter, brauner Oberboden angetroffen (Pflugzone). Er bestand aus schwach schluffigem Sand.

Bei der als fluviatiler Lehm bezeichneten Schicht handelte es sich um Sande, Tone und Schluffe mit Feinkornanteilen von > 15 %, welche im Planbereich flächig und bis auf eine Tiefe von 2,0 bzw. 2,4 m Tiefe unter der Geländeoberkante anstanden. Die Konsistenz dieser braunen und rotbraunen Schichten war steif bis halbfest.

Darunter standen nichtbindige, gut durchlässige Talsande an. Die Talsande waren dicht gelagert und rotbraun bis braun.

Durch die Baumaßnahmen gibt es einen Eingriff in den Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten. Die einzelnen Bodenschichten werden fachgerecht ausgehoben und getrennt zwischengelagert bis sie nach Möglichkeit im Untersuchungsgebiet oder extern wieder eingebaut werden können. Durch die neuen Gebäude, Hallen, Straßen etc. werden Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die Bodenversiegelung gehen die Bodenfunktionen wie Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion sowie Puf-

fer-, Speicher- und Filterfunktion im Bereich von Versiegelung fast vollständig verloren. In der verbindlichen Bauleitplanung 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 Bearbeitungen durchgeführt.

Aufgrund der Bodenversiegelung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Es sind keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Oberflächen-gewässer sind ebenfalls nicht betroffen. Die Bodensondierungen trafen zum Teil bis in eine Tiefe von 3,0 m kein Grundwasser an.

Durch die geplanten Bebauungen mit den entstehenden Hallen, Gebäuden, Parkplätzen etc. und die damit verbundene Flächenversiegelung wird 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 in der verbindlichen Bauleitplanung lassen sich diese Auswirkungen reduzieren.

Diese Festsetzung bewirkt einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser und eine signifikante Reduzierung des Verbrauches durch Mehrfachnutzung.

Aufgrund der Versiegelung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die FNP-Änderung liegt am nördlichen Rand im Talraum des Mains, am östlichen Ortsrand von Oberhaid. Die beiden Änderungsbereiche sind durch den nördlich angesiedelten Discountmarkt einschl. der Staatsstraße, den bestehenden Aussiedlerhof, die landwirtschaftlichen Flächen mit deren Bewirtschaftung und den nach Westen angrenzenden Bebauungen mit weiteren Gewerbebetrieben vorbelastet. In den Geltungsbereichen sind wenige Gehölze/Hecken oder Baumstrukturen vorhanden.

Durch das weitestgehend strukturarme Plangebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten eher auszuschließen. Besondere Habitats oder Biotopstrukturen die dies begründen, sind kaum zu finden. Durch die Bearbeitung der Flächen und die Nähe zu dem vorhandenen Aussiedlerhof, Discountmarkt, den Straßen und den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die beiden Teilflächen häufig gestört. Auch eine durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung stellte keine Brutplätze von Feldbrüter in dem Bereich festgestellt.

Durch die Lage des Geltungsbereiches wurden Eingriffe in bestehende besondere Schutzgebiete (SPA, FFH), Landschaftsschutzgebiete, Biotope oder Trinkwasserschutzgebiete vermieden. Das Gebiet wird durch die bestehenden Infrastrukturen (Straßen, Schiene), Aussiedlerhof, Discountmarkt und die landwirtschaftliche Bearbeitung der Flächen häufig gestört. Durch die Erweiterung der Sonderbaufläche für den „Bau- und Wertstoffhof“ und einer weiteren gewerbliche Baufläche kommt es insgesamt zu einer Verringerung von potenziellen Nahrungsflächen im Bereich der Geltungsbereiche 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 Planfläche wirken neben den jetzigen Beein-

trächtigungen zusätzliche Immissionen auf die Tierwelt ein. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung 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.

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild um Oberhaid wird geprägt durch die Lage im Tal des Mains. Das Maintal weist durch überwiegend steile Talhänge deutliche Raumkanten auf und grenzt sich somit klar von der Umgebung ab. Die Talflächen werden stark von Landwirtschaft, Infrastruktur, Siedlung, Gewerbe und Rohstoffabbau beansprucht. Durch den Nassabbau von Sand und Kies sind als neue Elemente im Landschaftsbild zahlreiche Baggerseen entstanden. Wegen ihrer Häufigkeit und Größe erscheinen sie inzwischen als prägende Elemente der Landschaft. Flächen mit naturnaher Wirkung bestimmen das Landschaftsbild nur in sehr begrenztem Umfang. Die FNP-Änderung liegt am östlichen Ortsrand von Oberhaid. Die nach Westen angrenzenden Bebauungen sind ebenfalls geprägt durch weitere Gewerbebetriebe. Umgeben ist das Gebiet ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die mit wenigen vereinzelten Grünstrukturen durchzogen sind.

Durch die FNP-Änderung bzw. durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wächst der östliche Ortsrand von Oberhaid anlagebedingt weiter in die Landschaft hinaus. Es entstehen im Plangebiet unter anderem Lagerhallen, Betriebsgebäude, Fahrzeug- und Maschinenhallen. Durch die FNP-Änderung in Sonderbaufläche und in gewerbliche Baufläche wird in die Landschaft eingegriffen und die Ortsansicht von Oberhaid wird sich durch die neuen Hallen und Gebäude im geringen Maße verändern. Die Umgebung des Planbereiches ist aber schon durch verschiedene Gebäude (Aussiedlerhof, Discountmarkt) vorbelastet.

Das Gebiet ist schon durch verschiedene Gebäude und die bestehende Infrastruktur vorbelastet. Die Größe und Form der neuen Hallen und Gebäuden führen zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch die zusätzlichen Gebäude sind Umwelteinwirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Mensch**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich östlich von Oberhaid am nördlichen Talrand des Maintals. Die Umgebung der FNP-Änderung ist durch den angesiedelten Discountmarkt einschl. der Staatsstraße, den bestehenden Aussiedlerhof, die landwirtschaftlichen Flächen mit deren Bewirtschaftung und den nach Westen angrenzenden Bebauungen mit weiteren Gewerbebetrieben vorbelastet. Erholungseinrichtungen wie die überregionalen Fernradwege „Brauereien- und Bierkellertour“ und der Fernradweg „Landkreis Hassberge - Weinradweg am Main (Zeil a. Main-Hallstadt)“ führen nördlich der Staatsstraße am Planungsbereich in einiger Entfernung vorbei. Diese Strecke bildet nicht nur für Fernradfahrer sondern auch für die örtlichen Fahrradfahrer eine wichtige Verbindung für die einzelnen Ortsteile. Diese Radwegverbindung bleibt von der Planung unbeeinflusst.

Der überörtliche Fernwanderweg „Fränkischer Marienweg“ geht nördlich am Plangebiet vorbei. Der unmittelbare Bereich um das Plangebiet stellt auch für die örtliche

Bevölkerung der Gemeinde kaum ein Erholungspotential wie Spaziergehen, Joggen, Fahrradfahren usw. dar. Hier gibt es nördlich der Staatstraße im Bereich des Waldgebietes um den „Semberg“ wesentlich bessere Alternativen.

Durch die beiden Änderungsflächen wird keine Minderung der Naherholungsfunktion erwartet. Die Lebensqualität für den Menschen wird sich aufgrund der Nutzungsänderung nicht verschlechtern. Jedoch kann die zukünftige Bebauung in diesem Bereich störend wirken.

Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht groß verschlechtert, ist die Betroffenheit dieses Schutzgutes von geringer Erheblichkeit.

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

Im Geltungsbereich sind keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale oder darüber hinaus vorhanden und keine schützenswerten Ensembles betroffen. Sichtbeziehungen oder Blickachsen werden durch die Planung nicht gestört.

Sollten jedoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, unterliegen diese Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Weder bau-, anlage- noch betriebsbedingt sind erhebliche Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten

### **5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes könnten auf der Fläche für die Gemeinde kein Bau- und Wertstoffhof und keine weitere Gewerbefläche entstehen und eine geordnete bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde wäre nicht gewährleistet. Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Eingriffe in die Naturraumpotentiale würden entfallen. Im Plangebiet würde keine Auffüllung des Geländes erfolgen und eine Versiegelung würde nicht stattfinden. Ebenfalls würde die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt werden. Der Lebensraum von Tiere und Pflanzen würde nicht verkleinert werden und die Fläche stünde weiterhin als Nahrungshabitat für verschiedene Arten zur Verfügung stehen.

### **5.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Hinsichtlich Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung etc. stehen vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser in enger Verbindung zueinander. Ähnlich verhält es sich z. B. für die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch (Einfluss des Landschaftsbildes auf den Erholungswert für den Menschen) oder Tiere / Pflanzen und Landschaftsbild bzw. Mensch (Einfluss der Begrünung auf das Landschaftserlebnis).

Die entsprechenden Auswirkungen wurden bereits unter den einzelnen Schutzgütern behandelt. Eine Verschlechterung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergibt sich durch die vorgesehene Planung nicht.

### **5.5 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter und Eingrünungsmaßnahmen**

Für die 14. Flächennutzungsplanänderung wird parallel ein Bebauungsplan aufgestellt.

## **Schutzgut Boden**

- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Festsetzung einer Obergrenze bei der GRZ;
- Hinweise zum Umgang mit dem belebten Oberboden (Mutterboden) und ggf. der kulturfähige Unterboden;

## **Schutzgut Wasser**

- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in Sickerbecken;
- Maßnahmen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser (z. B. Zisternen);

## **Schutzgut Klima/Luft**

- Vermeidung der Erhöhung des Versiegelungsgrades, dadurch Entgegenwirkung einer Aufheizung im geplanten Bereich;
- Begrünung von Dächern und Fassaden;

## **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

- Durchführung aller Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen bzw. der Baufeldräumung in den Herbst- und Wintermonaten außerhalb der Brutsaison;
- Pflanz- und Erhaltungsgebote;
- Ein- bzw. Durchgrünung der gewerblichen Baufläche/Sonderbaufläche durch grünordnerische Festsetzungen;

## **Schutzgut Landschaft**

- Lage des Geltungsbereiches außerhalb von Biotopen und anderen Schutzgebieten;
- Vorsehen von Randeingrünungsmaßnahmen;
- Begrenzung der neuen Baukörper in der Höhe;

## **5.6 Ausgleich**

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Der gesamte Ausgleichsbedarf wird auf einer internen Ausgleichsfläche gedeckt. Die Ausgleichsberechnung und die notwendigen Maßnahmen erfolgen im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

## **5.7 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.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen.

Oberhaid hat mit der damaligen Aufstellung des Flächennutzungsplanes schon die Grundlage für die Neuschaffung des Bau- und Wertstoffhofes in diesem Bereich erkennen lassen. Im Flächennutzungsplan sind neben der Fläche für den Bauhof auch bereits gewerbliche Bauflächen im östlichen Anschluss vorgesehen. Da die im Flächennutzungsplan veranschlagte gemeindliche Sonderbaufläche nicht komplett für den Bau- und Wertstoffhofes benötigt wird, wird die Darstellung der westlichen Geltungsbereichsfläche (TF1) in eine gewerbliche Baufläche geändert. Diese ist erforderlich, da unter anderem das Gewerbegebiet in Unterhaid bereits vollständig belegt ist und auch schon teilweise Nachverdichtungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes scheidet aber aufgrund des dort festgesetzten Überschwemmungsgebietes aus. Derzeit stehen keine weiteren Gewebeflächen der Gemeinde zur Verfügung.

Zusätzlich birgt eine Entwicklung von gewerblich genutzten Bauflächen in den Innenbereich oder an den unmittelbaren Rand von einer Wohnbaufläche 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 Ortsrand aufweisen, sind in Oberhaid nicht vorhanden. Dieser Standort bietet sich auch aufgrund der wirtschaftlichen und technischen Faktoren an.

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 der Vorhabenträger nicht gerecht.

## **5.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der FNP-Änderung 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 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 artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung und die schall- und geruchstechnischen Untersuchungen dienten zur Beurteilung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen und des Schutzgutes Mensch. 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.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Da eine objektive Erfassung sämtlicher Zusammenhänge nicht immer möglich ist und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

### **5.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen. Deshalb ist auch keine Überwachung vorgesehen.

### **5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die 14. Flächennutzungsplanänderung von Oberhaid umfasst zwei Teilflächen am östlichen Ortsrand von Oberhaid Flurstücksnummern 3042 (ganz) und 3046 (teilweise der Gemarkung Oberhaid. Die beiden Geltungsbereichsflächen (TF 1 und TF 2) betragen zusammen ca. 6.200 m<sup>2</sup>.

Die 14. Flächennutzungsplanänderung verfolgt das Ziel, die im parallel aufgestellten Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Bau- und Wertstoffhofes und einer weiteren Gewerbefläche am östlichen Rand von Oberhaid zu schaffen. Da die im Flächennutzungsplan veranschlagte gemeindliche Fläche nicht komplett für den Bau- und Wertstoffhof benötigt wird, wird die Darstellung auf der westlichen Teilfläche in eine gewerbliche Baufläche geändert. Diese FNP-Änderung ist erforderlich, da das Gewerbegebiet in Unterhaid bereits belegt ist und auch schon teilweise in diesem Baugebiet Nachverdichtungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Der Gemeinde liegen schon mehrere Anfragen zur Nutzung der gewerblichen Baufläche vor. Die Gemeinde will durch diese Gewerbefläche die starke Nachfrage an gewerblichen Flächen zu mindestens teilweise decken. Zusätzlich wird auf der nördlichen Teilfläche die Sonderbaufläche nach Norden erweitert. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung kommt im Bebauungsplanverfahren zu dem Ergebnis, dass auf dem neu geplanten Standort kein Brutplatz bodenbrütender Vogelarten auf der Sonderbaufläche und der gewerblichen Baufläche gestört wird. Eine Erheblichkeitsabschätzung im Umweltbericht kam zu dem Schluss, dass durch die geplante Sonderbaufläche und die gewerbliche Baufläche gering erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft, Pflanzen/Tiere, Mensch und Landschaft und auf die Schutzgüter Boden und Wasser mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen erkennbar.



Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Klima / Luft	Geringe Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit
Mensch	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen

**Tab.1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Erstellt am 12.11.2024

**Oberhaid, 12.11.2024**

.....  
Carsten Joneitis,  
Erster Bürgermeister

**Bamberg, 12.11.2024**

 **WEYRAUTHER**  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich