



Gemeinde Oberhaid

Landkreis Bamberg

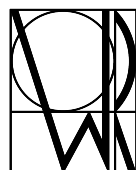
13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich des Gewerbegebietes „Unterhaid-West“

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

in der Fassung vom 17.01.2023

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**

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

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**ENTWURF
IN DER FASSUNG VOM 17.01.2023**

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	4
2. Inhalt und Ziel der Änderung	4
3. Umfang der Änderung, örtliche Verhältnisse und zukünftige Nutzung	5
4. Planaufstellungsverfahren	8
5. Hochwasserschutz	9
6. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)	12
6.1 Einleitung	12
6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
6.4 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter und Eingrünungsmaßnahmen	14
6.5 Ausgleich	15
6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten	16
6.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	16
6.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Oberhaid verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, aus dem Jahr 1997. Die letzte Änderung stammt aus diesem Jahre (2022) und betraf eine Fläche für eine Photovoltaik-Anlage in der Gemarkung Staffelbach

2. Inhalt und Ziel der Änderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat am 15.03.2022 die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Gewerbegebietes „Unterhaid-West“ beschlossen.

Grund der Änderung ist die parallele Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Unterhaid-West“ mit integriertem Grünordnungsplan. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Gewerbegebietes „Unterhaid-West“ der Gemeinde Oberhaid“ liegt westlich am Gewerbegebiet in Unterhaid und umfasst eine Fläche von 0,83 ha. In diesem Bereich wird die als landwirtschaftlich genutzte Fläche in gewerbliche Baufläche umgewandelt.

Die seit 20 Jahren agierende Firma Mastertec GmbH & Co.KG im Einsatzbereich für Abdichtung von Fugen und Durchdringungen im Stahlbetonbau, im Bereich Erdung und Blitzschutz sowie Schalungszubehör stößt mittlerweile in den bestehenden Hallen und dem Verwaltungsgebäude am westlichen Rand des Gewerbegebietes Unterhaid – West an Ihre Kapazitätsgrenzen. Eine Erweiterung des Betriebs ist wirtschaftlich unausweichlich, scheitert aber an diesem Standort, vor allem an dem mangelnden Platz für eine Erweiterung. Eine Vergrößerung des Betriebes ist auch deswegen beabsichtigt, um den Betrieb zu modernisieren und in der Region konkurrenzfähig zu bleiben.

Planungsalternativen wurden überprüft. 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 Ihrem Firmensitz zu erweitern. Dies soll mit der 13. Flächennutzungsplanänderung ermöglicht werden. Mit der Änderung möchte die Gemeinde auch den Gewerbetreibenden entgegenkommen, sich am derzeitigen Standort weiter zu entwickeln, um 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 Standort auf den Flächen der Flurstücksnummern 1824/1 (ganz) und 1824/2 (teilweise) der Gemarkung Staffelbach und den Teilflächen der Flurstücksnummern 338/31, 338/7 und 338/8 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 angrenzenden östlich 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 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 Fachbereich Wasserrecht besprochen. Nachdem es hier um die Erweiterung eines vorhandenen Betriebs im Sinne einer sog. „verlängerten Werkbank“ geht, kann einer Ausnahme insbesondere § 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 5 dieser Begründung ist dieses Thema nochmal ausführlich behandelt.

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

3. Umfang der Änderung, örtliche Verhältnisse und zukünftige Nutzung

Der Geltungsbereich der 13. Änderung liegt westlich des Gewerbegebietes „Unterhaid - West“ in Unterhaid und betrifft die Flurstücksnummern 1824/1 (ganz) und 1824/2 (teilweise) der Gemarkung Staffelbach und die Flurstücksnummern 338/31, 338/7 und 338/8 der Gemarkung Unterhaid teilweise. Der Geltungsbereich beträgt ca. 8.380 m² 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 ist im beiliegenden Lageplan (ohne Maßstab) dargestellt.

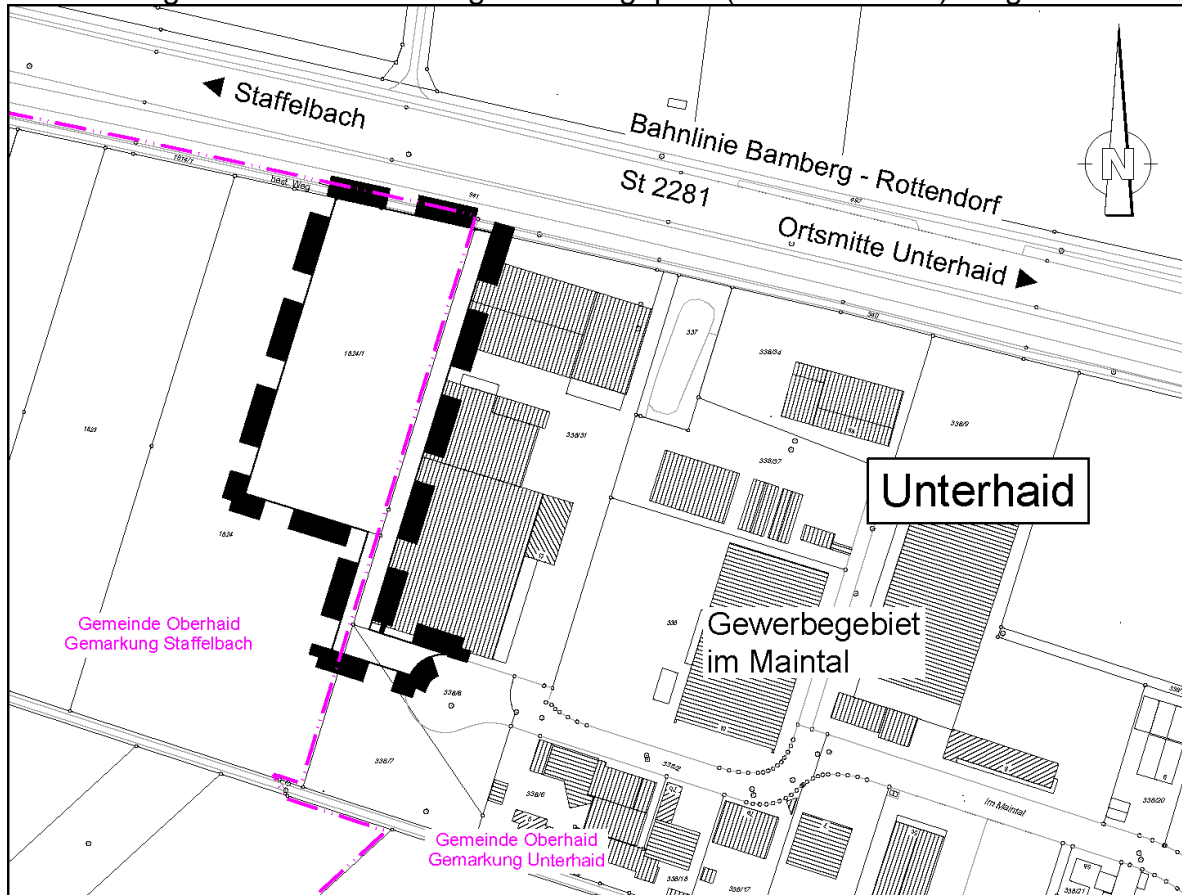


Abb. 1: Übersicht der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Gewerbegebietes „Unterhaid-West“

Änderungsfläche :

Die Gemeinde beabsichtigt, auf der zurzeit als Acker genutzten Fläche eine „Gewerbliche Baufläche“ auszuweisen, um eine Erweiterung des bestehenden Betriebes in Richtung Westen zu ermöglichen. Damit entspricht der Flächennutzungsplan dem im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan in diesem Bereich.

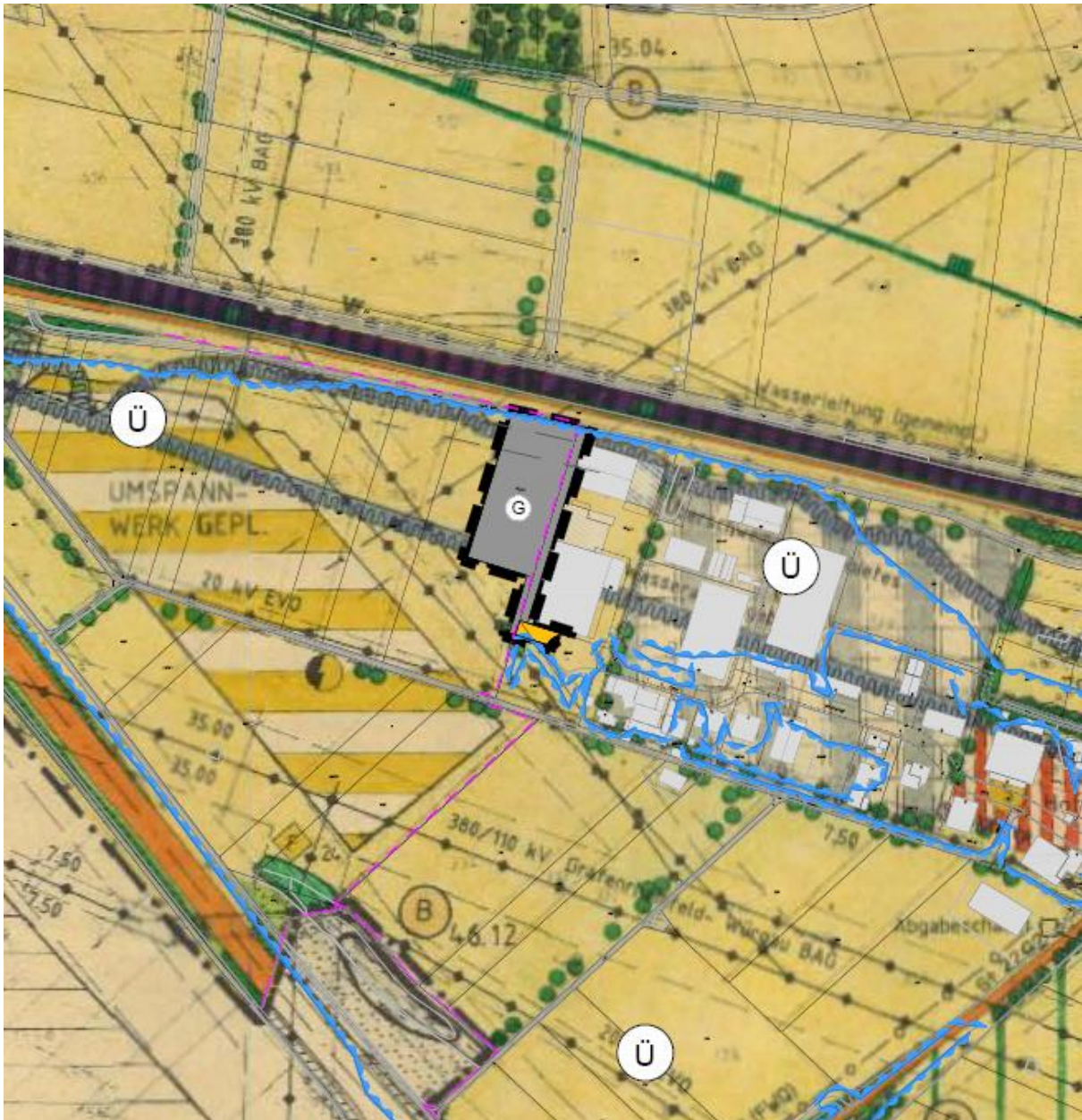


Abb. 2: Darstellung im wirksamen FNP für die Gesamtfläche mit Überschwemmungsbereich (o. M.)

Die übrigen Darstellungen und Festsetzungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

Schutzgebiete:

Das Gewerbegebiet befindet sich südlich angrenzend an dem Naturpark „Haßberge“. Das Schutzgebiet beginnt nördlich der St 2281 und umfasst im weitesten Sinnen das Hügelland der Hassberge. Da sich der Erweiterungsbereich am Rande der schon bestehenden gewerblichen Bebauung befindet, sind Beeinträchtigungen auf den Naturpark 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 Voraussetzungen werden im Kapitel 5 dieser Begründung beschrieben und näher erläutert.

Bau- und Bodendenkmale

Nordöstlich des Geltungsbereichs 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. 1-2 BayDSchG unterliegen. . In der verbindlichen Bauleitplanung sind Hinweise aufgenommen, wer bei einem eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmal zu informieren ist.

Versorgungsleitungen

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine Hochspannungs-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit jeweils einem 15 m Schutzstreifen zur Leitungssachse. Bei künftigen Vorhaben im Leitungsbereich sind die Sicherheitshinweise und die Merkblätter des Betreibers zu beachten. Die Maßnahmen sind mit der Bayernwerk Netz GmbH abzusprechen.

Altlasten

Altlasten im Bereich oder in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes sind nicht bekannt. In der verbindlichen Bauleitplanung sind Hinweise aufgenommen, wer bei einem Altlastverdachtsfall zu informieren ist.

Bauverbots-/Baubeschränkungszone

Am äußersten nördlichen Rand des Plangebietes wirken die Bauverbotszone von 20,0 Meter und Baubeschränkungszone von 40,0 Meter (Art. 23 Abs1 und Art. 24 Abs. 1 Ba-yStWG) der Staatsstraße 2281 ein.

4. Planaufstellungsverfahren

Der Gemeinderat von Oberhaid hat in seiner Sitzung am 15.03.2022 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich des Gewerbegebietes „Unterhaid-West“ beschlossen.

Die 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich des Gewerbegebietes „Unterhaid-West“ 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 15.03.2022 wurde der Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich des Gewerbegebietes „Unterhaid-West“ 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 17.03.2023 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. Hochwasserschutz

Die 13.Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains im Sinne des § 76 Abs. 1 Satz 1 WHG - HQ100, sowie in einem Risikogebiete 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 Fachbereich Wasserrecht besprochen. Nachdem es hier um die Erweiterung eines vorhandenen Betriebs im Sinne einer sog. „verlängerten Werkbank“ geht, kann einer Ausnahme insbesondere § 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 oben beschriebene Vorhaben liegt unmittelbar an dem bestehenden Gewerbegebiet „Unterhaid West“ mit Anschluss an das bestehende Betriebsgelände der Firma Mastertec GmbH & Co.KG. Die Erweiterung erfolgt nur in dem zu benötigten Umfang. Eine andere Entwicklung des Gewerbegebietes bzw. des Betriebes an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet scheidet aus technischen und wirtschaftlichen Gründen aus. Der Erweiterung erfolgt am nördlichen Rande des Überschwemmungsgebietes und liegt bezüglich des Wasserabflusses günstig gelegen.

Dadurch, dass die zu schaffende Ausgleichsfläche für den Retentionsraumverlust im räumlichen Zusammenhang mit der auszugleichenden Fläche des Gewerbegebietes „Unterhaid West“ liegt, ist eine nachteilige Auswirkung auf Ober- und Unterlieger kaum zu erwarten. Das Volumen des verloren gehenden Rückhalteriums wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens festgelegt, so dass ein umfang-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich erfolgt.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist das Bauvorhaben so geplant, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) über dem Bemessungshochwasser liegt. Dies wird durch Auffüllung des vorhandenen Geländes erreicht. Damit kann garantiert werden, dass die Sicherheit der Mitarbeiter und der Umwelt gewährleistet ist. Da das Bauvorhaben über dem Bemessungshochwasser errichtet wird, kann auch davon ausgegangen werden, dass bei richtiger Bauweise keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

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 Zug der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich der Abbauflächen des Kieswerkes Dotterweich in dem Gemeindegebiet Viereth-Trunstadt auf den Flächen der Flurstücksnummern 1388 und 1390, der Gemarkung Viereth. Die Bereitschaft des Kieswerkes Dotterweich zur Bereitstellung des Retentionsraumes wurde der Gemeinde zugesichert Hierbei wird im Zuge der Auskiesung der wasserrechtliche Ausgleich von ca. 10.386 m³ geschaffen. Mittlerweile ist die Auskiesung bereits auf diesen Flächen vollständig vollzogen.

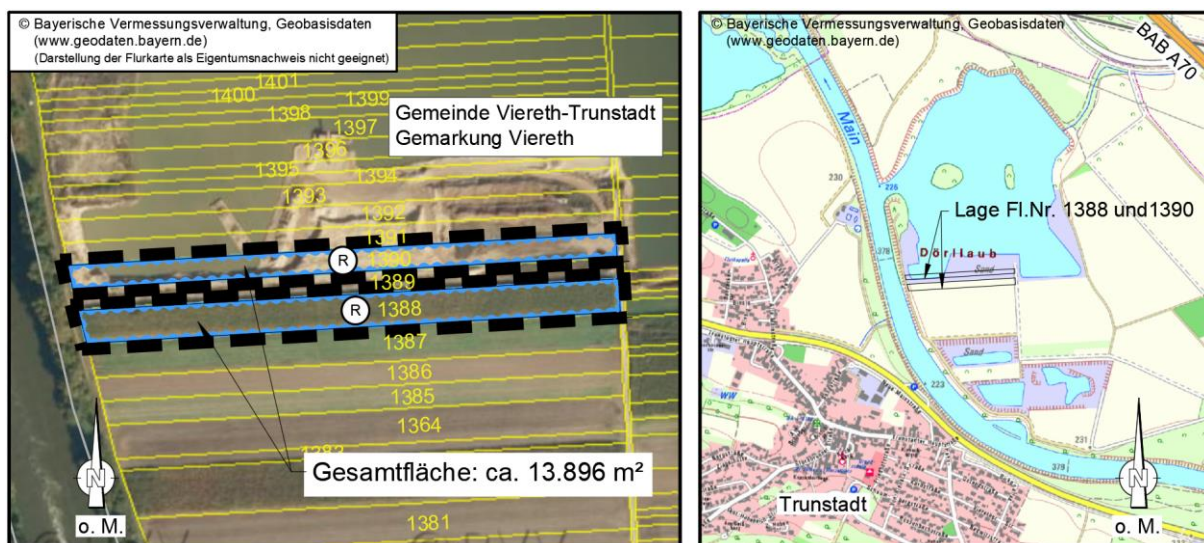


Abb. 3 : Fläche für den Retentionsraumausgleich

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die zukünftig auf Privatgrund liegende Retentionsfläche durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zu sichern ist.

6. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

siehe Kap. 2 und 3 der Begründung.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Für den Umweltbericht wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Durch die Erweiterung der Produktions- und Lagerstätte der Firma Mastertec mit der Schaffung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Parkplätzen soll der Flächennutzungsplan an die zukünftige Nutzung als gewerbliche Baufläche angepasst werden. Durch die Erweiterung ist mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und einer Zunahme des Mitarbeiter- und Zuliefererverkehrs zu rechnen. Jedoch sind durch diese Maßnahme in Bezug auf die Kaltluftentstehung und den Frischlufttransport im Maintal keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Allerdings kann sich aufgrund des schnelleren Aufheizens im Gebiet das Kleinklima negativ beeinflusst werden. Die Betroffenheit dieses Schutzgutes ist deshalb gering erheblich.

Schutzgut Boden

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. Durch die Flächennutzungsplanänderung kommt es zu einer flächigen Auffüllung im Plangebiet und der Boden wird auf größeren Flächen versiegelt. Durch die Bodenversiegelung gehen die Bodenfunktionen wie Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion sowie Puffer-, Speicher- und Filterfunktion im Bereich von Versiegelung fast vollständig verloren. Aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades, der flächigen Auffüllung und des fast vollständigen Verlustes der Bodenfunktion sind Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich 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, für den in der verbindlichen Bauleitplanung ein wasserrechtlicher Ausgleich geschaffen werden muss. In der verbindlichen Bauleitplanung ist festgesetzt im Bereich der Abbauflächen des Kieswerkes Dotterweich in dem Gemeindegebiet Viereth-Trunstadt Retentionsraum zu schaffen.

Das Oberflächenwasser wird in das bestehende Sickerbecken im Südwesten des Gewerbegebietes geleitet, um es wieder dem Grundwasser zu zuführen. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie Festsetzungen und Hinweise bei der verbindlichen Bauleitplanung reduzieren die Auswirkungen auf das Schutzgut. Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch das weitestgehend strukturarme Plangebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (wie Baum- und Heckenbrüter, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) eher auszuschließen. Besondere Habitate oder Biotopstrukturen die dies begründen, sind im Geltungsbereich 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. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde eine fachliche Untersuchung für ein Vorkommen von Feldbrütern (z.B. Feldlerche) durchgeführt worden. Bei der Untersuchung im Jahr 2022 durch die Dipl. Biologin R. Krüger ist keine Brut von Feldbrütern festgestellt worden. Ebenso konnten keine streng geschützten Pflanzenarten nachgewiesen werden. Die in der SAP resultierende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden in dem Bauungsplan eingearbeitet. Durch die Überbauung kommt es zu einer Verringerung einer potenziellen Nahrungsfläche im Bereich des Geltungsbereiches für alle Arten. Hierdurch gehen aber keine wichtigen Strukturen für diese verloren, da es im direkten Umfeld vergleichbare und bessere Lebensräume gibt. Zum jetzigen Zeitpunkt sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Randbereich der Mainaue, am südlichen Rand der Ausläufer des Naturraums Haßberge und liegt damit 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. Durch die Umnutzung in gewerbliche Bauflächen wächst das Gewerbegebiet „Unterhaid West“ 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. Es gilt das Baugebiet in die Landschaft durch verschiedene Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung wie Randeingrünungen und Anpflanzung von Bäumen zu integrieren, so dass die Auswirkung auf das Schutzgut minimiert wird. Durch die gewerbliche Baufläche 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 Geltungsbereiches führt entlang der Bahnlinie zwischen Unterhaid und Staffelbach ein Radweg vorbei, der durch die Planung aber nicht betroffen ist. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes entstehen neue Lärmemissionen, bedingt durch den Mitarbeiter- und den Zulieferer-/Abholverkehr und durch die Anlagengeräusche in der Produktionshalle.

Durch die 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 das Gebiet aus den oben genannten Gründe schon vorbelastet ist.

Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht entscheidend verschlechtert und das Gebiet schon stark belastet ist, ist die Betroffenheit dieses Schutzgutes mit gering zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Boden-, Bau-, oder Landschaftsbildprägende Denkmale. Auch unter Ensembleschutz stehende Gebiete sind nicht betroffen. Sichtbeziehungen oder Blickachsen werden durch die Umnutzung des Planbereiches nicht gestört. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würden die Flächen weiterhin vermutlich in der jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche erhalten bleiben. Es käme nicht zur Auffüllung des Geländes, zur Versiegelung des Bodens und zur Errichtung von größeren Gebäuden und Stellplatzflächen. Weiterhin würde diese Fläche als Retentionsraum für den Main und als Nahrungshabitat für verschiedene Arten zur Verfügung stehen.

6.4 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter und Eingrünungsmaßnahmen

Für die Erweiterungsfläche der Firma Mastertec GmbH & Co.KG wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung ein vorhabenbezogener 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;

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Durchführung aller Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten außerhalb der Brutsaison
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen
- Ein- bzw. Durchgrünung der gewerblichen Baufläche durch grünordnerische Festsetzungen

Schutzgut Landschaft

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

6.5 Ausgleich

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

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt vorgesehen, den gesamten Ausgleichsbedarf auf externen Ausgleichsflächen abzudecken. Die Ausgleichsberechnung und die notwendigen Maßnahmen erfolgen im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

6.6 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.

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

Planungsalternativen wurden zusammen mit der Gemeinde überprüft. 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.).

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 der Vorhabenträger nicht gerecht.

6.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

6.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen. Eventuell notwendige Monitoringmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung sind keine Überwachungen notwendig.

6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 13. Flächennutzungsplanänderung von Oberhaid umfasst eine zusammenhängende Fläche der Flurstücksnummern 1824/1 (ganz) und 1824/2 (teilweise) der Gemarkung Staffelbach und die Flurstücksnummern 338/31, 338/7 und 338/8 der Gemarkung Unterhaid teilweise. Der Geltungsbereich beträgt ca. 8.380 m².

Durch die Erweiterung der Lager- und Produktionsstätten der Firma Mastertec GmbH & Co.KG will die Firma die mittlerweile beengten Verhältnisse in den vorhandenen Hallen sowie in dem Verwaltungsgebäude 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 die neue gewerbliche Baufläche 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 geeignete Vermeidung- und Verminderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

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

Erstellt am 15.03.2022

Geändert am 17.01.2023

Oberhaid, 17.01.2023

.....
Carsten Joneitis,
Erster Bürgermeister

Bamberg, 17.01.2023



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

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich